

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)- CONSTRUIRE BAZINE PISCICOLE ,  
ANEXE SI IMPREJMUIRE

- **Amplasament**

Comuna Pestisani, sat Bradiceni, județul Gorj

- **Beneficiar:**

FIRIZA CONSTANTIN CLAUDIU

- **Proiectant:**

SC STORYPLAN 3D SRL

#### 1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic. Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului, lipsa unor profesioniști reali în administrație și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat orașele în

desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Orașele sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (P.U.G.), care au devenit formale din pricina aplicării iresponsabile a urbanismului derogatoriu.

Orașele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Marile centre comerciale, ansamblurile rezidențiale fără dotări și legături cu orașul produc găuri în țesutul urban. Extinderea fenomenului generează confuzii asupra valorilor și pierderea identității. Acest tip de creștere este în contradicție cu conceptul de dezvoltare durabilă a orașelor europene, la care România a subscris.

Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de Construire și exploatare a bazinilor piscicole în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor.

Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;

- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Tema program prevede introducerea în intravilan a unui teren situat în extravilanul localității Peștișani, sat Bradiceni, jud. Gorj, în vederea construirii de bazine piscicole .

În temeiul reglementărilor, documentației de urbanism nr. 172 /2010 faza P.U.G. aprobată cu H.C.L.Pestisani nr. 46/2014, s-a identificat că terenul se află în extravilanul localității ca proprietate privată cum reiese din documentația privind intabularea în Cartea Funciară a loc. Peștișani, a terenurilor care în prezent au categoria de folosință arabil — extravilan.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei și enunțarea condițiilor de refacerea cadrului natural;
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- propunere de schimbare a destinației terenului din teren cu destinația de arabil în teren pentru curticonstrucții - bazine piscicole.

### **1.3. Surse documentare**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
- Foraje executate de către beneficiar pentru determinarea straturilor de sol și a nivelului apei.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei, crearea a noi zone pentru activități sportive de agrement.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1000;
- Plan de situație având nr. cad. 36665;
- Certificat de urbanism nr. 33/30.05.2017 eliberat de Primăria Peștișani.
- PATJ Gorj actualizat 2009-2011
- PUG Pestisani proiect 172 / 2010

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate**

Comuna Peștișani este situată în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului Gorj, într-o zonă de deal, și cuprinde satele Boroșteni, Peștișani, Săuca, Francești, Gureni, Hobița și Brădiceni, având o populație de 4.300 de locuitori și 2067 de gospodării.

Fiind declarată zonă ecologică turismul și agroturismul ar fi aducătoare de venituri pentru investitori, prin înființarea unor centre de vânatoare, realizarea unor trasee turistice. Tot în traseele turistice pot fi vizitate bisericile și monumentele istorice din localitățile comunei, Casa Memorială “Constantin Brâncuși” ș.a. Există oportunitatea de a investi și în construirea unor baze și cluburi sportive, mediul și poziția geografică a comunei fiind indicate pentru activitățile sportive dar și pentru recuperarea stării de sănătate.

Cele 8 lacuri de pe teritoriul comunei Pestisani cu o acoperire de peste 10 ha luciu de apă dau posibilitatea reînființării unor bazine piscicole, atât pentru pescuitul de agrement cât și pentru exploatarea industrial.

Comuna Peștișani, conform OM nr. 776/2007 se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000, în situl de importanță comunitară ROSCI0129 - Nordul Gorjului de Vest (Peștișani 69%), dar amplasamentul studiat nu este inclus în această zonă.

Scopul rețelei Natura 2000 este de a opri declinul biodiversității prin conservarea pe termen lung a celor mai valoroase și periclitate specii și habitate de interes european.

Prezența unui sit Natura 2000 într-o regiune poate funcționa ca o rampă de lansare pentru investiții noi și fonduri externe; turism; locuri de muncă; relaxarea și petrecerea timpului liber; promovarea tezaurului natural și cultural; oportunități pentru educație, infrastructură, sănătate etc.; producerea și promovarea de branduri locale; astfel se pot crea produse noi, se poate accentua valoarea celor existente, subliniind particularitățile benefice.

Natura 2000 are ca obiective identificarea menținerea și refacerea arealelor cheie pentru protejarea speciilor de faună și floră sălbatic, precum și coridoarele de legătură dintre acestea, ce face posibilă migrația și schimbul între populațiile diferitelor habitate (nu este cazul zonei în care se propune amplasarea păstrăvăriei).

Se face precizarea că nu sunt specii sau tipuri de habitate de interes comunitar care să fie afectate sau periclitare de amenajarea păstrăvăriei sau a construcțiilor turistice propuse, iar amplasarea acestora se face cu respectarea Ordinului 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Zona studiată sub aspectul poziției, oferă cadru propice pentru înființarea acestui obiectiv, deoarece se află în vecinătatea Paraului Racova, ceea ce constituie un factor determinat pentru luarea deciziei pentru investiția respectivă.

## **2.2. Date generale de amplasament**

Terenul se află în extravilanul comunei Peștișani, prin prezentul P.U.Z. se cere trecerea lor în intravilan, în scopul realizării unor bazine piscicole.

Terenul studiat în P.U.Z., în suprafață de 5893,00 mp are următoarele vecinătăți:

- Nord - Scafes Ana;
- Sud - Perpegel Ion; Dumitrache Sorin; M. BucicaLuxita; Scafes Ana; Popescu Elena;
- Est - DJ 672;
- Vest - Paraul Racova.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful în zonă este neted, terenul fiind drept. Clima este temperată iar solul permite și oferă condiții geotehnice favorabile amenajării respectivului obiectiv.

## **2.4. Circulația**

Circulația rutieră – se va face printr-un drum asfaltat DJ 672 si printr-un drum de incinta amenajat de catre beneficiar.

## **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Terenul studiat are o suprafață totală de 5893 mp iar bilanțul teritorial existent pe zona de curticonstructii de 821 mp este: POT = 14,25%, CUT = 0,14.

### **BILANT TERITORIAL**

<b>SPECIFICATIE</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
TEREN CURTI CONSTRUCTII (1CC)	821,00 mp	13,93
TEREN AGRIGOL (2A)	232,00 mp	3,93
PASUNE (3P)	926,00 mp	15,71
TEREN AGRICOL (4A)	3914,00 mp	66,41
TOTAL TEREN STUDIAT	5893,00 mp	100,00

<b>SPECIFICATIE</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
TEREN EXTRAVILAN	3914,00 mp	66,41
TEREN INTAVILAN	1979,00 mp	33,59
TOTAL TEREN STUDIAT	5893,00 mp	100,00

## **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă exista rețea de joasa tensiune pentru racordarea amplasamentului la energie electrica.Reteaua de alimentare cu apa este la DJ 672

## **2.7. Probleme de mediu**

În prezent, zona este folosită parțial ca grădina de legume.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru zona de agrement este necesar trecerea acestei zone în intravilan.

În general, zona este în totalitate pretabilă pentru activitatea propusă – exploatare piscicolă și nu sunt probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent.

Investiția propusă nu va afecta negativ calitatea apelor subterane din zonă, sursa de apă pentru bazinele piscicole este de calitate superioară și bazinele sunt betonate. Condițiile naturale de hrană și viață ale peștilor din bazinele piscicole nu vor modifica calitatea apei.

Pe perioada execuției bazinelor se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- sapaturile bazinelor vor fi limitate în adâncime până la cota stabilită prin proiectul tehnic de specialitate;
- pentru asigurarea investiției se are în vedere împrejmuirea terenului.

Aerul poate fi afectat prin sursele de poluare reprezentate prin utilajele de excavare sau mijloacele de transport, cât și prin eliberarea în atmosferă a particulelor fine de praf ce pot rezulta în timpul operațiilor de excavare sau transport, dar efectul acestei afectări asupra mediului este mică iar asupra populației este nesemnificativă.

Pe lângă recomandările prezentate, pe perioada realizării investiției, se mai adaugă elemente suplimentare constând în:

- semnalizarea luminoasă a șantierului pe timp de noapte;
- informarea locuitorilor din zonele cele mai apropiate de zona obiectivului asupra activității desfășurate;
- managementul reziduurilor va fi realizat în conformitate cu prescripție prezentate în documentațiile din faza Studiul de Fezabilitate, DTAC sau PT, deoarece la o gestionare incorectă cantitatea acestora ar putea crește cu efect nociv;
- itinerariul autovehiculelor de transport (dacă este cazul) trebuie cu atenție studiat pentru a evita pe cât posibil disconfortul provocat de zgomot și vibrații iar autobasculantele trebuie să opereze, pe cât posibil, cât mai departe de așezările umane existente;

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea obiectivelor cerute în PUZ.

Alimentarea bazinelor cu apa se va face din Paraul Racova situat la vestul amplasamentului.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza bazine piscicole, care dorește exploatarea terenului (pe care îl deține) în mod eficient și dorește realizarea investiției propuse ca o posibilitate a eficientizării acestuia.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

Realizarea investiției propuse nu afectează interesele populației comunei Peștișani și nici pe viitori investitori ai zonei învecinate.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Documentația P.U.G. a fost aprobat cu Hotărârea CL Pestisani nr.46 / 2014.

Structura, capitolele descriu prescripțiile generale, specifice zonelor funcționale și ale unităților teritoriale de referință.

După aproape 10 ani - prescripțiile rămân actuale.

Activitatea bazine piscicole se desfășoară pe terenuri libere (cazul de față), prin înlocuirea fondului existent, schimbarea de destinație a acestuia.

### **3.2. Etapele realizării investiției.**

Suprafața studiată este de 5893 mp (terenul detinut de beneficiar), din care o parte este intravilan și una extravilan și anume:

- Intravilan existent = 1979 mp
- Extravilan existent = 3914 mp

Se dorește introducerea unei suprafețe de 3000 mp în intravilan din suprafața de 3914mp, pe care se va propune amenajarea unor bazine betonate pentru creșterea și reproducerea pastravului.

Pentru realizarea investiției sunt necesare următoarele lucrări:

- saparea perimetrului bazinelor prin mijloace manuale sau mecanizate
- Împrăștierea pământului în zona laterală bazinelor sau transportarea pe un teren al beneficiarului;
- Realizarea captării (cuva metalică cu volum de 2,5 mc) și racordarea unei conducte de aducțiune de 300 mm pe o distanță de cca 85 m până la zona deznisipatorului și zona de aerare a apei.
- Realizare cuvelor din beton armat cu o suprafață de 853 mp și o adâncime variabilă de maxim 2,0m
- Evacuarea apei din bazine se va face prin rigole betonate și va fi dirijată spre 3 iazuri de decantare prevăzute cu membrana de protecție (pentru a fi ușor curățate).
- Iazurile de decantare vor avea o aducțiune de 300 mm până la paraul Racova;
- Pentru a se asigura necesarul de apă este necesară realizarea unei cascade podite după zona de captare.

#### **Localizarea proiectului.**

- utilizarea existentă a terenului: terenul pe care se vor desfășura lucrările este situat în extravilan, având ca utilizări permise - lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirea regimului de curgere a apelor se instituie zone de protecție după cum urmează:

- lățimea cursului de apă râul Racovă în zona captării este de cca 6 m
- zonele de protecție specială: amplasamentul propus nu se află în perimetrul sau în apropierea unei arii naturale protejate de interes național/comunitar.

#### **Caracteristicile impactului potențial**

- mărimea și complexitatea impactului: impact relativ redus și local pe perioada execuției lucrărilor
- probabilitatea impactului: impact cu probabilitate redusă pe parcursul realizării proiectului, deoarece lucrările prevăzute nu vor afecta semnificativ factorii de mediu (aer,



apă, sol, așezări umane), în condițiile respectării procesului tehnologic, luării tuturor măsurilor de protecție a mediului pentru evitarea producerii de poluări accidentale.

### **3.3. Corelarea cu alte documentații de urbanism**

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T.
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

### **3.4. Valorificarea cadrului natural**

Pentru zona studiată datorită implementării noilor obiective se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative. La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

### **3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

P.U.G. este corelat realităților din teren. Desigur există o proporție între fracțiuni, iar mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor deduc proporții optime cerute prin P.U.G. și Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G.

Pentru imobilul propus a fi introdus în intravilanul localității Peștișani se prevăd următorii indici caracteristici ai P.U.Z.:

P.O.T. = 50,0 %      C.U.T. = 0,90

Accesul la terenul studiat se va face din drumurile existente.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În zona studiată nu există rețele tehnico-edilitare, iar construcțiile propuse pe amplasament nu necesită racorduri sau branșamente.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

Sursa de apa pentru realizarea investitiei este paraul Racova pentru care se va face un studiu privind debitele si nivelul apei acestuia in diferite perioade din an.

Apa potabila va fi asigurata din puțul forat care se va face pe amplasament.

#### **3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.**

Pe teren va fi realiza o cladire cu destinatie de magazie si camera ingrijitor care va a vea si un grup sanitar. Grupul sanitar va fi racordat la o canalizare de incinta spre un bazin vidanjabil.

#### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrică**

Pentru investiția propusă este necesară alimentarea cu energie electrică, deoarece este necesar iluminatul pe timpul noptii si pentru camera ingrijitorului.

#### **3.6.4 Telecomunicații**

Nu este necesară telefonia fixă, telefonie mobilă Vodafone și Telecom se recepționează în bune condiții.

#### **3.6.5Alimentarea cu căldură**

Camera ingijitorului va fi incalzita cu radiatoare pe curent electric.

#### **3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru investiția propusă nu este necesară. Pentru organizarea de șantier, pe perioada execuției, poate necesita o rezolvare temporară, pentru nevoi ocazionale (pentru necesarul preparării hranei calde la aragaz cu gaze).

#### **3.6.7. Gospodărie comunală - colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor**

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din dezafectarea fondului silvic (tufăriș);
- deșeuri din operațiile de sapare;
- deșeuri menajere și solide;

*Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului .*

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală ;
- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;
- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele, care se vor ridica de către Regia de Salubritate, cu care beneficiarii vor stabili contracte de evacuare a deșeurilor, sau se vor evacua periodic prin grija beneficiarilor în locurile indicate de către Primărie.

*Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.*

- În procesele de realizare a studiului geologic ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

### **3.8 Protecția mediului**

*Protecția calității apelor*

- Apa de suprafață și apa subterană nu va fi afectată de realizarea și exploatarea investiției propuse – păstrăvărie, împrejmuire teren și spații anexe .
- Prin activitatea de exploatare calitatea apei din zonă nu va fi modificată pentru că nu se vor deversa reziduurile de carburanți și lubrefianți pe teren, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și vor fi colectate și depozitate corespunzător.
- Apele de șiroire provenite din precipitații, vor fi colectate prin șanțuri de gardă, iar eliminarea materialului solid antrenat de ape se va realiza prin amenajarea de bazine de decantare. Apa acumulată în perioadele umede pe vatra tranșeelor va fi eliminată prin pante amenajate spre șanțurile de gardă, după ce în prealabil a fost decantată.

#### *Protecția aerului*

- Prin activitatea de execuție a investițiilor propuse, calitatea aerului nu va fi modificată pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

#### *Protecția împotriva radiațiilor*

Prin activitatea de execuție sau prin activitatea propusă nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

#### *Protecția solului și a subsolului*

Solul, în zona executării lucrărilor investițiilor propuse va fi afectat, dar zonele libere vor fi amenajate corespunzător. Subsolul nu va fi afectat.

Pentru reducerea efectelor nefavorabile asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- conturul bazinelor piscicole va avea geometria stabilită prin D.T.A.C. iar împrejmuirea terenului va respecta limita de proprietate. Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal cât și pentru realizarea sistematizării verticale a zonei.

#### *Protecția așezărilor umane și a locuitorilor*

Prin lucrările propuse, în corelare cu distanța față de cele mai apropiate gospodării, așezările umane nu vor fi afectate, acestea fiind la o distanță de maxim 35 m.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Nu este cazul.

### **3.9. Zone protejate cu valoare istorică**

În zona studiată nu există subzone cu valoare istorică.

#### 4. CONCLUZII

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- terenurile studiate sunt în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente – vecinatate paraul Racova;
- se propune funcțiunea zona exploatare piscicola;
- se propune crearea unor bazine betonate pentru creșterea pastravului;
- se propune trecerea unei suprafețe de 3000 mp din teren cu categoria de folosință arabil în teren destinat pentru construcții - piscicultura;
- Împrejmuirea terenului.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- scoaterea din circuitul agricol (arabil) și trecerea terenului pentru destinația zona exploatare piscicola.
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

Propunem Consiliului Local al Comunei Pestisani aprobarea prezentului P.U.Z., cu măsurile ce decurg în continuare prin înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. ale comunei Pestisani.

#### **BILANT TERITORIAL SUPRAFETE PROPUSE**

<b>SPECIFICATIE</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
BAZINE PISCICOLE	853,00 mp	28,43
IAZURI DECANTARE	88,00 mp	2,93
SPATII VERZI	1987,00 mp	66,24
DESNISIPATOR SI CAPTARE	12,00 mp	0,4
CLADIRE DESERVIRE	60,00 mp	2,00
TOTAL	3000,00 mp	100,00

<b>SPECIFICATIE</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
TEREN EXTRAVILAN	914,00 mp	15,50
TEREN INTAVILAN	4979,00 mp	8,44
TOTAL TEREN STUDIAT	5893,00 mp	100,00

#### **PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune

la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al Comunei Pestisani;
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al comunei Pestisani, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al comunei Pestisani. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,  
Ing. Jucătoru Ion

Șef de proiect,  
Arh. Pasăre Viorel Dorel

## **CUPRINS**

### **REGULAMENT DE URBANISM**

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul Comunei Pestisani**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor**

## **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Pestisani.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.C.L. 46/2014 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Comuna Pestisani și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

Regulamentul de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport. Nu există modificări până la 19 septembrie 2015.
- Legea nr. 20/2006, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea II: Apa cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea III: Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea IV: Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea V: zone cu risc natural, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;



- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 184/2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – republicată cu modificările și completările ulterioare;0
- Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
- Lege nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul comun nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI privind aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și de amenajare

a teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R nr. 31/1996 privind aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții în domeniul turismului, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 372/2004 privind aprobarea Programului Național de Management al Riscului Seismic, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000- Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism- Indicativ GM-007-2000, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general- Indicativ GP038/99, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal- Indicativ GM-010-2000, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2006 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu- Indicativ G M 009 – 2000, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MTCT nr. 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministerul Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului cu rectificările, modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 254/2010 pentru abrogarea Legii nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 45/1994 privind apărarea națională a României cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu rectificările, modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 2/2001, privind regimul juridic al contravențiilor cu modificările și completările ulterioare.
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Nr. 462 din 1 iulie 1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare.

## **2. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Pestisani (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată este inclusă în extravilan.

Terenul are folosință de arabil. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din arabil în teren destinat construirii de bazine piscicole.

## **3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al Comunei Peștișani, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

#### **4. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE**

##### **4.1. Generalități**

**a.** Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement.

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în zona agrement și asimilarea tuturor reglementărilor impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

**b.** Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- accese carosabile.
- spații verzi amenajate;
- construcții cu caracter permanent
- rețele tehnico – edilitare necesare.

**c. Utilizări permise:**

- construcții permise cu regim de înălțime Parter și mansarda, construcții din beton armat (bazine piscicole)
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

**d. Utilizări permise cu condiții:**

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora PUD-uri.

**e. Interdicții permanente:**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;

**Este interzisă realizarea de:**

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **f. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. față de limita de proprietate dinspre drumul DJ672

**g. Amplasarea față de aliniament** – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr.3.

Cladirile care se vor folosi pentru organizare de santier vor avea retragere minima de 0,60 m fata de limita de proprietate și 1,50 m față de bazinele piscicole.

**h. Amplasarea în interiorul parcelei** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**i. Accese carosabile** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Comuna Pestisani și a Regulilor de bază;

**j. Accese pietonale** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG comuna Pestisani și a Regulilor de bază;

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

**k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse** – construcțiile propuse nu necesită racorduri tehnico-edilitare, dar, în viitor, când în zonă se pot crea condiții, atunci construcțiile propuse se vor racorda la rețelele propuse în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

**l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare** – realizarea rețelelor tehnico – edilitare atunci când este posibil, se vor face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, ca extinderi a rețelelor propuse în zonă.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

**m. Parcelare** – terenul studiat are o suprafață de 5.893 mp.

**n. Înălțimea construcțiilor** – în funcție de tipul de container ales și de modul de estetizare ales, regimul de înălțime va fi parter (P) cu  $H_{\text{maxim}}$  admis de 9,00 m;

**o. Aspectul exterior al construcțiilor** – se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

**p. Procentul de ocupare a terenului** – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 50,00%**.

**r. Coeficientul de utilizare a terenului** - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 0,90**.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

**s. Parcaje** – se vor realiza parări în interiorul terenului.

### **ș. Spații verzi și plantate**

Spațiile verzi din interiorul terenului vor fi în procent de 66,24%, raportat la suprafața de teren studiat.

**t. Împrejmuiri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Comunei Peștișani și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri, pentru protecția împotriva intrușilor, din plasă de sârmă pe stâlpi din beton sau țevă, sau racle din plasă sudată, care nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vre-un fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător. Deasemenea sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,

Ing. Jucătoru Ion

Șef de proiect,

Arh. Pasăre Viorel Dorel