

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

PROIECT DE HOTARARE

Cu privire la: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol

Primarul orasului Piatra Olt,

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare nr.17256/27.04.2023 la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol
 - Raportul de specialitate nr.17257/27.04.2023 al Serviciului Urbanism si Amenajarea Teritoriului cu propunerea de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol
 - Ordinul nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal
 - Incheierea nr. 1427 din 15.10.2020 de validare a mandatului candidatului RADA NICUSOR in functia de PRIMAR al Orasului Piatra Olt, judelul OLT.
 - Cererea nr.16721/18.04.2023 a numitului ZAVELCA MIRCEA prin care solicita aprobare Planului Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol
 - Avizul Consiliului Judetean Olt nr.8 din 30.03.2023 emis pentru Planul Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol
 - Prevedrile art. 32 alin.(1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin.(2) lit. a)-e), alin. (3) lit. e), alin. (5), art. 48¹, art. 54 alin. (2), art. 56 alin. (4), art. 58-61, precum și nr. crt.11 din anexa nr. 1 la Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
 - Prevederile art.4, art.6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
 - Dispozitiile art.129 alin. 6 , lit. c , alin.7 , lit.k din Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.53/30.05.2017
 - Dispozitiile art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- In temeiul art.196 alin.1,lit.a din Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol, beneficiar ZAVELCA MIRCEA, proiect nr. 326/2021, elaborat de SC PIRAMID PROIECT SRL precum și regulamentul local de urbanism aferent, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă ca perioada de valabilitate a documentației de urbanism aprobată la art. 1 să fie de 15 de ani.

Art.3. Primarul orasului Piatra Olt va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art.4. Prezenta se va comunica :

- Instructiei Prefectului Judetului Olt
- Primarului orasului Piatra Olt

INITIATOR,
Primarul orasului Piatra Olt
NICUSOR RADA



CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
PETRISOR STOICA



ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT
NR.17256/27.04.2023

REFERAT DE APROBARE,
Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
amenajare iaz piscicol

Prezentul referat de aprobare insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol.

Legislația în vigoare conferă dreptul consiliilor locale de a aproba în condițiile legii, de amenajare a teritoriului și urbanism ale localității.

Prin PUZ se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materialele admise conform art.57 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare fiind însoțită de avizul Consiliului Județean Olt nr.32/22.12.2022. Terenul studiat prin PUZ este în suprafața de 11521 mp, ce cuprinde parcela cu nr.cadastral 55175, situat în județul OLT, orașul PIATRA OLT, T 109, P 152 –TEREN EXTRAVILAN.

Prin PUZ se reglementează reconversia funcțională din EX-ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN –NEREGLEMENTATA în vederea realizării UNUI IAZ PISCICOL.

Având în vedere cele prezentate mai sus va prezenta următorul proiect de hotărâre.

PRIMAR,
NICUSOR RADA



ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT
NR.17257/27.04.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
amenajare iaz piscicol

Prezentul raport de specialitate insoteste proiectul de hotarare initiat de Primarul orasului Piatra Olt cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajare iaz piscicol.

Legislatia în vigoare conferă dreptul consiliilor locale de a aproba in conditiile legii, de amenajare a teritoriului si urbanism ale localitatii.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si executie,pe una sau mai multe parcele date,a uneia sau mai multor constructii ,instalatii,cu destinatie precizata,avand in vedere conditiile particulare ale amplasamentului,cerinte functionale. Planul urbanistic zonal contine date referitoare la regimul juridic si tehnic al parcelelor date,limita zonei studiate,dimensionarea,functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor,integrarea armonioasa a noilor constructii si amenajari in zona, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale,echiparea edilitara,servitui,protectia mediului. Odata aprobat PUZ devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Terenul studiat prin PUZ este in suprafata de 11521 mp, ce cuprinde parcela cu nr.cadastral 55175, situat in judetul OLT, orasul PIATRA OLT, T 109 , P 152 –TEREN EXTRAVILAN.

Prin PUZ se reglementeaza reconversia functionala din EX-ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN –NEREGLEMENTATA in vederea realizarii UNUI IAZ PISCICOL.

Prin PUZ se stabilesc reglementari in concordanta cu prevederile legislatiei in vigoare in ceea ce priveste regimul de construire , functiunea zonei , inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului(P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristici arhoitecturale ale cladirilor, materialele admise conform art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia de urbanism este structurata si elaborata conform normelor metodologice si legislatiei in vigoare fiind insotita de avizul Consiliului Judetean Olt nr.8/30.03.2023 si a avizelor /punctelor de vedere:

-nr.290/18.05.2022 emis de SC CAO OLT, nr.463/10.05.2022 emis de Directia Judeteana pentru Cultura Olt, nr.231/18.05.2022 emis de DSP OLT, nr.7109/25.05.2022 emis de Distributie Oltenia,referatul la cerinta Af nr.12.05.3/18.05.2022 la Studiu geotehnic , proces verbal de receptie nr.1106/2022 emis de OCPI OLT, Avizul de oportunitate nr.3/2022 emis de Primarul orasului Piatra Olt, nr.1640282/17.05.2022 emis de ISU OLT, nr.37/09.06.2022 emis de ANIF – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Olt, nr.11524/27.07.2022 emis de ANRM, decizia de scoatere definitiva din circuitul agricol nr.140/12.12.2022 emisa de Directia pentru Agricultura Judeteana Olt,

Avand in vedere ca proiectul a fost intocmit cu respectarea prevederilor legale propun aprobarea acestuia .

Consilier superior,
Nicoleta Voicu



ROMÂNIA
JUDETUL OLT
CONSILIUL JUDETEAN OLT

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **ZĂVELCĂ MIRCEA**, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Olt, municipiul/orașul/comuna **TESLUI**, satul Cherlești Moșteni sectorul, cod poștal, str.Liliacului, nr. 2, bl., sc., et. . . ., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 674 din 17.01.2023,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8.din 30.03.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾

PUZ - AMENAJARE IAZ PISCICOL

generat de imobilul⁴⁾

ORAȘUL PIATRA-OLT, JUDETUL OLT

NR. CADASTRAL 55175, T 109, P 152

Inițiator: ZĂVELCĂ MIRCEA și ZĂVELCĂ LIGI

Proiectant: S.C. PIRAMID PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arhitect Ionescu Aurel Lazăr

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- teren extravilan, categoria de folosinta – teren arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 11.741 mp din acte (11.521 mp măsurată) conf. carte funciara nr. 55175 UAT Piatra - Olt;

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – nr. cadastral 929;
- Est –Drum exploatare – DE139;
- Sud - Pavel Marin;
- Vest - HC918

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, în vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ AMENAJARE IAZ PISCICOL , și analizează zona aflată în extravilanul orașului Piatra – Olt, județul Olt, în suprafața de 11.741 mp din acte (11.521 mp măsurată).

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafața totală de 11.741 mp din acte (11.521 mp măsurată) situat în extravilanul orașului Piatra Olt, cu deschidere la DC139.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR: **EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN-nereglementată prin PUG+RLU**
- regim de construire:
- funcțiuni predominante: construcții destinate agriculturii și zonă de unități economice;
- H max = -
- POT max = - .;
- CUT max = -;
- retragerea minimă față de aliniament = - m.;
- retrageri minime față de limitele laterale = - m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ..-m..

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR- ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

- subzona – zone pentru agrement și producție
- regim de construire:P;
- funcțiuni predominante: iaz piscicol al cărui luciu de apă va avea suprafața de 9225,53 mp.
- H max = pentru împrejmuire-max.2,20 m;
- POT max = 85 %;
- CUT max = 0,85 ;

Amplasarea iazului piscicol se va face astfel:

Nord —NR.CAD.929 (teren liber de construcție)-3.00 m

Sud – PAVEL MARIN (teren liber de construcție)-3.00 m

Vest – Hc -10.00 m

Est – DRUM DE EXPLOATARE -DE 139-10.00 m

Procentul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 85% si coeficientul de utilizare al terenului sa nu fie mai mare de 0.85.

Tema-program a documentației este de a stabili reguli de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a declara condițiile în care devine construibil lotul, **PENTRU REALIZARE INVESTIȚIE- AMENAJARE IAZ PISCICOL** în orașul Piatra Olt, jud. Olt, suprafața ocupată de iaz va fi de cca.9225,53 mp și zona de protecție cu suprafața de cca.2295,47 mp(gazon și arbori).

Circulația și accese:

Circulația rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul de exploatare De 139 existent pe latura de est a amplasamentului studiat. Circulația pentru necesitățile directe ale zonei este usoara si de intensitate mica, avand in vedere caracterul zonei. Accesul auto si pietonal la parcela studiata se face din drumul de exploatare De 139 ,existent pe latura de est a amplasamentului. Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie. Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea

unor interventii, senzori unici, semaforizari. Staționarea autovehiculelor se va face numai pe terenul proprietate personală pentru a nu afecta circulația din zonă.

Echiparea edilitară:

Din punct de vedere edilitar in afara de drumul de exploatare existent pe latura de est a amplasamentului, in zona nu exista utilitatii(apa,canal ,energie electrica).

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie vor fi suportate integral de beneficiar.

• **Depozitarea controlata a deseurilor.**

In perioada de constructie, pe amplasmentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte, resturi materiale de constructie si menajere.

Deseurile vor fi depozitate temporar intr-un loc special amenajat, in tomberoane sau containere cu capac.

Toate vor fi colectate de firme specializate prin contract de prestari servicii.

Spații libere și spații plantate , împrejurii

Pe lotul supus PUZ zona de protecție în suprafață de 2295,47mp se va utiliza pentru spații verzi.

Împrejuririle vor fi transparente , gard viu, din lemn cu zidărie cu înălțimea maximă de 2,20 m.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **29.03.2023** se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- să se respecte condițiile impuse prin avizele obținute;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 22 din 07.03.2022 și CU nr.14/24.03.2023 emise de Primăria Primăria orașului Piatra-Olt..

Arhitect-șef
Cristina-Credla GHIDĂNAC



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- zonificarea functionala.
- stabilirea amplasamentelor cu conditii de DTAC
- stabilirea prioritatiilor.
- reducerea, desfiintarea disfunctionalitatiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau Plan Urbanistic General(P.U.G) si in baza Regulamentului General de Urbanism(RG.U), aprobat cu H.G.R nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al RG.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z.-ul, R.L.U.afere acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare , in cazul de fata, realizarea unui iaz piscicol pe terenul pe care il detine beneficiarul in extravilanul localitatii Piatra-Olt, T.109 ,P.23/1, P.152,JUD,OLT, pentru care s-a eliberat de catre Primaria Orasului Piatra-Olt Certificatul de Urbanism nr. 22 din data de 07.03.2022.

Terenul ce a generat P.U.Z se afla in extravilanul localitatii Piatra-Olt T.109 ,P.152, JUD,OLT, terenul ce este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. Cad. 55175 si contractului de dare in plata cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian,teren cu categoria de folosinta arabil.

Prin PUZ se propun reglementari asupra functiunii zonei, , procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului , regimul de construire, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei in vederea realizarii investitiei propuse "IAZ PISCICOL ,,

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.
- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.
- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completariile si modificariile ulterioare.
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completariile si modificariile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completariile si modificariile ulterioare.
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completariile si modificariile ulterioare.
 - Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.
 - Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
 - Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.

HG 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind existentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordin NCPN 2361/2010 cu privire la Monumente istorice care sa necesite protectie.

LEGEA 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) se aplica zonei studiate in cadrul PUZ- ului, stabilind permisiuni si constrangeri urbanistice , arhitecturale si edilitare, in cazul de fata pentru un teren situat in extravilanul localitatii Piatra-Olt , T.109 ,P.152,,JUD,OLT, teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.55175 ,teren cu suprafata de 11521.00 mp cu categoria de folosinta arabil.

Prin P.U.Z. pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la,coeficientul de utilizare a terenului(CUT),procentul de ocupare al terenului(POT) , distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei studiate a carei suprafata este de 11521.00 mp,in vederea realizarii obiectivului iaz piscicol .

Dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.-ului , se poate trece la executarea investitiei, in baza obtinerii autorizatiei de construire, in baza documentatiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor terenului este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Autoritatile administratiei publice locale, vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatatea publica.

Se interzice in zona activitatilor economice, neeconomice sau de orice alta natura sa fie amplasate activitati generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase).

Nefiind vorba de o zona cu valoare peisagistica deosebita ,terenul fiind arabil prin amenajarea iazului piscicol nu se impun masuri speciale pentru prezervarea conditiilor naturale favorabile sau a echilibrului ecologic zonal.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri tehnologice sau altele care sa puna in pericol siguranta constructiilor.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de apa si canalizare sau a conductelor de gaze, a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura.

Fiind vorba de un iaz piscicol ,programul nu impune realizarea de constructii si drept urmare nu exista expunere la riscuri tehnologice.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare conform Ordinilor nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Parcela studiata pe care se va realiza obiectivul de investitie propus cu destinatia de iaz piscicol are deschidere pe latura de est la drumul de exploatare ,astfel putem stabili retragerile minime fata de acest drum. Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii vor fi stabilite prin plansa **REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE**

Amplasarea iazului piscicol se va face astfel:

Nord —NR.CAD.929 (teren liber de constructie)-3.00 m

Sud — PAVEL MARIN (teren liber de constructie)-3.00 m

Vest — Hc -10.00 m

Est — DRUM DE EXPLOATARE -DE 139-10.00 m

Procentul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 85% si coeficientul de utilizare al terenului sa nu fie mai mare de 0.85.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din drumul de exploatare existent pe latura de est a amplasamentului.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

Accesul in incinta se va face din drumul de exploatare e De 139 ,existent pe latura de est a amplasamentului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Indiferent de modul de finantare, retelele de echipare edilitara intra in proprietatea publica, conf, art. 29 din R.G.U.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Forma si dimensiunile parcelei studiate sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea conditiilor stabilite prin prezentul Regulament.

Terenul studiat este delimitat prin lucrari cadastrale.

Suprafata terenului este de 11521.00 mp

Forma terenului este relativ regulata .

Forma,dimensiunea si suprafata parcelei sunt cuprinse in plansa U1 – **SITUATIE EXISTENTA**

10. 10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, conform anexei 6 din R.G.U. Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi conform PUZ.

Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma amenajarii obiectivului propus .

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi(arbori si gazon) .

Se propune respectarea unui procent de minim 10% din suprafata totala a parcelei.

Pe parcela studiată zona de protecție cu suprafața de 2295.47 mp va fi utilizată pentru spații verzi (gazon și arbori)

Imprejmuirea

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Sunt permise: imprejmuiri transparente sau gard viu, imprejmuiri din panouri prefabricate, din lemn și zidărie cu înălțimea de maxim 2.20 m.

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale

În documentația P.U.Z.-ului de față, incinta cu propuneri are suprafața de 11521.00 mp.

Funcțiunea zonei studiate – zona pentru agrement și producție.

- P.O.T. maxim admis: 85,00 %

- C.U.T. maxim admis -0,85:

- Hmax: nu este cazul, fiind vorba despre un iaz piscicol

Pe parcela studiată se va amenaja un iaz piscicol.

Iazul piscicol va ocupa o suprafață de 9225.53 mp, acesta va produce pește pentru consumul familiei, iar balastul rezultat în urma excavării va fi comercializat.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

IV.1. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Terenul care a generat documentația P.U.Z. este în suprafața de 11521.00 mp și are următoarele caracteristici:

- Funcțiunea dominantă - terenuri arabile și iazuri piscicole
- Funcțiuni existente în cadrul zonei studiate, terenuri învecinate terenului care a generat P.U.Z.
 - circulații auto (funcțiuni de interes public), drum de exploatare
 - terenuri arabile

IV.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

zona de agrement și producție

a) Utilizări permise:

- iazuri piscicole

- iazuri piscicole cu extracție de balast

- amenajări aferente iazurilor piscicole: cai de acces, spații verzi, imprejmuiri.

- se admit și funcțiuni complementare

b) Utilități interzise:

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- spalatorii chimice;

- locuințe

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin planșa U2
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE.

Iazul piscicol se vor amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de limita de proprietate din partea de est, la o distanță de minim 5.0 m față de limita de proprietate din partea de vest, la o distanță de minim 3.00 m față de limita de proprietate din partea de nord și sud.

IV.4. CIRCULATII ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul la parcela studiata se face din drumul de exploatare existent pe latura de est a proprietatii.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

IV.5.INAL TIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Nu este cazul ,fiind vorba despre un iaz piscicol .

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul ,fiind vorba despre un iaz piscicol .

IV.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Mentionam ca toate categoriile de lucrari cu costurile aferente pentru aceasta investitie vor fi suportate de catre investitor,in sarcina autoritatii pulice locale neintrand nici o categorie de costuri privind aceasta investitie

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE,IMPREJMUIRI :

Se propune respectarea unui procent de minim 10% din suprafata totala a parcelei studiate.

Pe parcela studiata zona de protectie cu suprafata de 2295.47 mp va fi utilizata pentru spatii verzi(gazon si arbori).

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Sunt permise : imprejmuiiri transparente sau gard viu,imprejmuiiri din panouri prefabricate,din lem si zidarie cu inaltimea de maxim 2.20 m.

IV.9.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Pentru terenul studiat se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis 85,00 %
- C.U.T. maxim admis -0,85

V.Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprinjinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale ,pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 11521.00 mp ,zona va fi de agrement si productie cu urmatoarele caracteristici:

P.O.T MAX = 85.0%
C.U.T MAX = 0.85

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. si a Regulamentului aprobat conform legii, a cerintelor impuse prin C.U., a avizelor si acordurilor emise si pe baza unei documentatii D.T.A.C. elaborate conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL