

STUDIU DE OPORTUNITATE

AMENAJARE IAZ PISCICOL IN COM. BOD Jud. BRASOV in
Extravilan

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Oportunitatea investiției
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu plansa 0
2. Etapizare reglementari circulatii plansa 1
3. Plan de situatie - propunere plansa 2
4. Plan de situatie - regim juridic plansa 3
5. Sistematizare verticala plansa 4

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap. I - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

AMENAJARE IAZ PISCICOL Com. Bod Jud. Brasov in extravilan

Nr. proiect.

Beneficiar

BOTOFAN DANIEL – FLORIN

COM. Bod str. Fabricii nr. 18 jud. Brasov

Amplasament

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Bod, extravilan, la sud est de localitate, identificat conform extras C.F. nr. 106184, cad106184, zonă de terasă joasă.

Perioada de execuție a lucrărilor

Lucrarile de amenajare ale iazului piscicol se vor incadra intr-o perioada de 24 luni

Regimul juridic

- terenul este situat in extravilan Bod, in suprafata de 7.000,00 mp, proprietatea BOTOFAN DANIEL-DORIN conform CF 106184 Bod

Județul Brasov. Teritoriul adm.: Bod.

-nu exista sarcini

FAZA: PUZ

PROIECTANT GENERAL: SC DOMUS MAXIMUS SRL

COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚII, COLABORATORI:

URBANISM - arh. DELIA BARBAT

TOPOMETRIE - ing. top. DAVID CATALIN BOGDAN

DATA ELABORARII: 2019

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Fundamentarea necesității investiției " Instituire zonă turistica de agrement si amenajare iaz piscicol, în principal ca realizare bază materială pentru desfășurarea de activități în timpul liber și promovare a pescuitului sportiv și de agrement.

În vederea valorificării acestor resurse, primăria sprijină acțiunea investitorului BOTOFAN DANIEL-FLORIN pentru realizarea investiției care va contribui la agrementarea zonei cu o amenajare piscicolă de agrement. Se solicită avizarea documentatiei urbanistice PUZ pentru

Amenajarea suprafetei ocupate de dotarile aferente iazului piscicol și stabilire zona funcțională pentru agrement iaz piscicol in extravilan cu amenajări pentru primire public și ofertă de servicii de agrement piscicol sportiv și de petrecere a timpului liber ,

mentenanță și administrare.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 38 din 12.02.2019 emis de către Primaria Bod solicită elaborarea PUZ pentru "Amenajare iaz piscicol"

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al comunei Bod si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Ridicare topografica a terenului studiat
 - Referat geotehnic-intocmit de S.C. GEOMONT TA S.R.L. pr.nr. 01/01.10.2019
 - Documentatie tehnica pentru obtinerea avizului de gospodarire a apelor
- SC DOMUS MAXIMUS SRL

Cap. II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Elaborarea documentației privind obținerea Avizului de amplasament pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu O.G. 27/2008 și Referatul privind procedura in vederea obtinerii Avizului prealabil de Oportunitate aprobat de către Consiliul Local al Comunei Bod

Beneficiarul solicită prin prezenta documentație, reglementarea urbanistica a amplasamentului prin „PUZ Amenajare iazului piscicol și stabilirea zonei funcționale pentru Turism si agrement - extravilan, comuna Bod, jud. Brasov.

Prealabil fazei Studiu de oportunitate s-a obținut Certificatul de Urbanism 38 din 12.02.2019 emis de către Primaria comunei Bod .

- **Scopul și importanța obiectivului de investiții**

Obiectivul de investiții va dezvolta economia locală, prin crearea unei zone de agrement și pesuit sportiv, creând totodată și noi locuri de muncă.

- **Utilitatea publică**

Investiția modifică planurile urbanistice PUG și RLU aprobate, prin schimbarea destinației din teren agricol –arabil in teren agricol – piscicol a suprafeței de 7.000,00 mp si stabilirea zonei functionale turistice de agrement piscicol conform certificatului de urbanism anexat.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul din raza administrativă a comunei Bod, este situat in extravilan între localitățile Bod si Sampetru, la vest de drumul judetean DN 15-E60 conform planului de încadrare anexat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasament

Amplasamentul lucrării

Amplasamentul în studiu este situat în zona sudică a localității, pe un teren extravilan, cu suprafața înclinată, identificat prin CF nr. 106184 Bod și nr. cad. 106184.

DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

Date privind zona seismică

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_I$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93 (Fig.1).

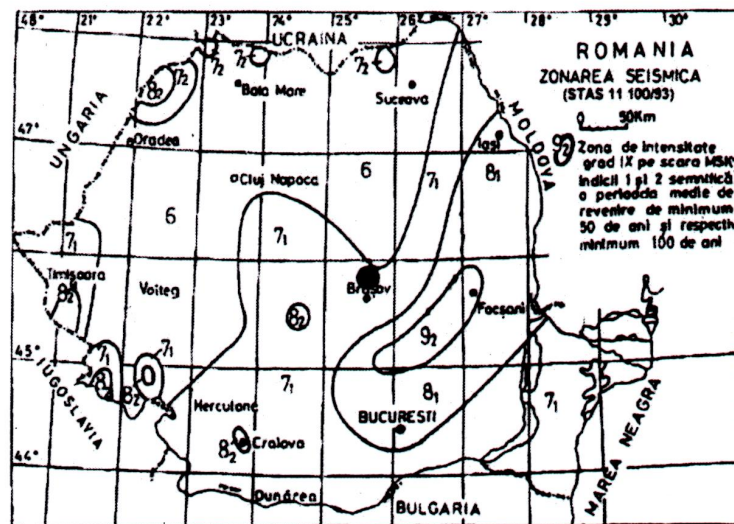


Fig.1. Harta zonării seismice

- Locația studiului geotehnic

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $ag = 0.20g$, conform P100/2014, (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: $Tc = 0.7s$, conform P100/2014, (Fig. 3).

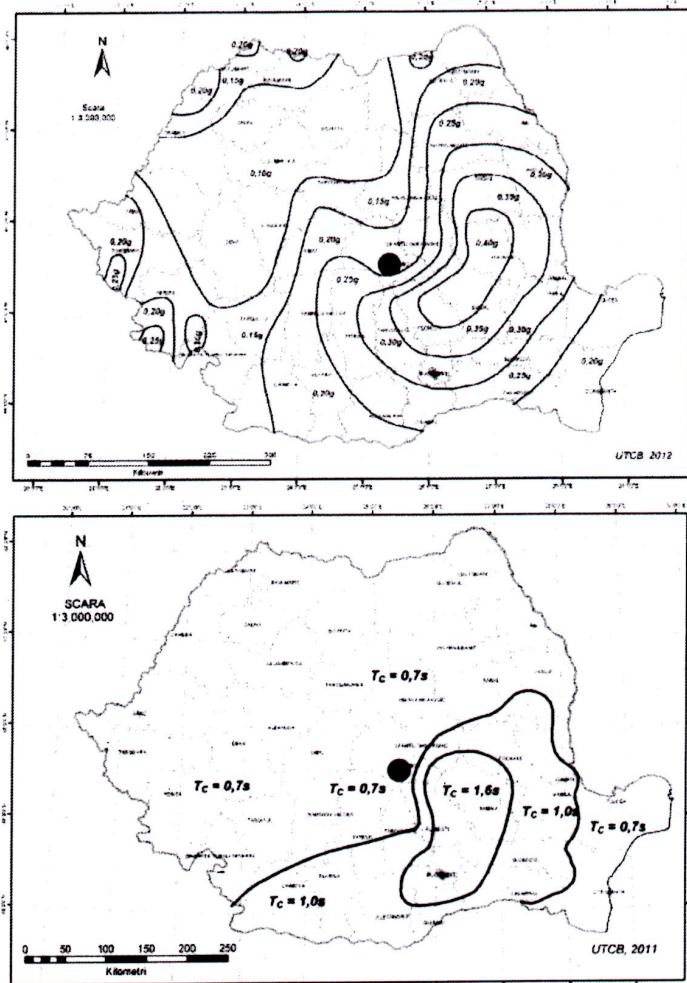


Fig. 2. Zonarea valorilor de vârf ale accelerației a_g terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50

Fig. 3. Harta zonării teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

Cadrul geomorfologic și date geologice generale Amplasamentul în studiu este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Brașovului, la altitudini cuprinse în jurul cotei altimetrice de 506.60 m și 508.30 m. Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de șesuri aluviale, de acumulare fluvio-lacustră, cu suprafața relativ plană sau slab înclinată. În succesiunea formațiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se află un orizont petrografic dezvoltat predominant în facies detritic (pietriș și nisip), a cărui grosime este cuprinsă între 60 și 300 m. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului, pe alocuri, în masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate și pământuri cu umiditate, porozitate și compresibilitate ridicată. *Date geotehnice* Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

Zona forajului FG-1 (zona înaltă):

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.70 m grosime, a fost întâlnită o succesiune de lentile de terenuri coezive (praf nisipos, praf argilos și praf argilos nisipos), de culoare

cafenie sau cenușie, aflate în stare consistentă, prezentând grad de umiditate variabil.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru prafuri consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 1.95 g/cm³, unghiul de frecare internă (ϕ) = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformație liniară E sunt cuprinse între 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

- În continuare, de la adâncimea de 3.00 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit o lentilă de nisip prăfos, de culoare cenușie, saturat, cu fragmente de pietriș intercalate în masa ei.

Zona forajelor FG-2 și FG-3 (zona mediană și joasă):

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.70 m grosime, a fost întâlnită o lentilă de nisip prăfos, de culoare cenușie, prezentând umiditate foarte ridicată, cu rare resturi vegetale intercalate în masa ei.
- De la adâncimile cuprinse între 1.60- 2.00 m față de cota terenului natural, lentila de nisip prăfos prezintă umiditate foarte ridicată - saturat și în masa ei sunt intercalate fragmente de pietriș.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri prăfoase sunt următoarele: unghiul de frecare internă (ϕ) = 25°. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformație liniară E sunt cuprinse între 7.000 și 11.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

Cadrul hidrografic și hidrogeologic

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriș și nisip se află la mică adâncime - forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1.60 m (FG-2), 2.00 m (FG-3) și 3.00 m (FG-1) adâncime față de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent nivelul ei crescând de regulă, după perioade cu exces de umiditate, cu 0.50- 0.80 m.

După perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile, infiltrații temporare de apă pot să apară între pătura de sol vegetal și deluviile argiloase cu permeabilitate scăzută, la 0.70 m față de cota terenului natural. Tot în aceste perioade apa poate stagna, pe alocuri, la suprafața terenului.

Date climatice

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat- continental, caracterizându- se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord- vest și viteze medii cuprinse între 1.5 și 3.2 m/s. Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70.8 zile.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

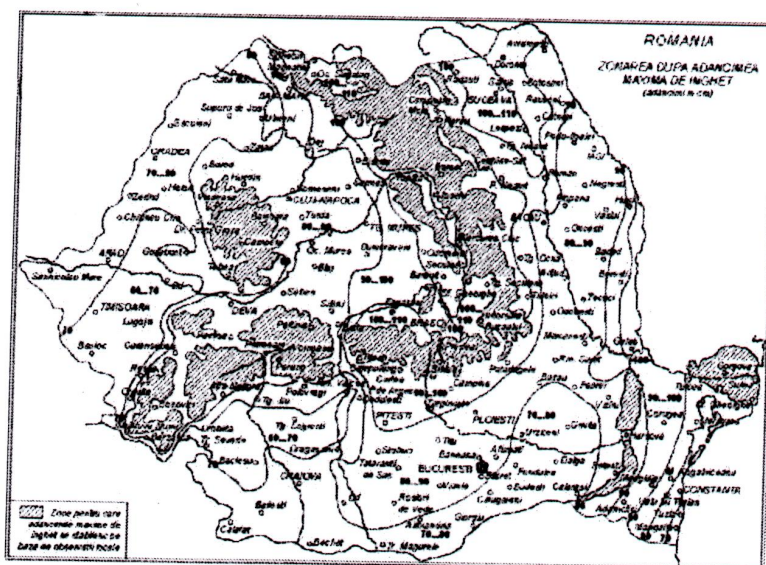


Fig. 4. Harta cu adâncimile de îngheț

Încadrarea în zone de risc natural

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico - geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

I. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice de proiectare, pentru obiectivul mai sus menționat, au fost executate trei foraje geotehnice conform STAS 1242/4-85. Forajele au fost executate în septembrie 2019. Adâncimea de investigare este de 4.50 m. Fișele sintetice a forajelor cuprinzând descrierea straturilor sunt anexate (vezi anexele G3-G5). Stratificația pusă în evidență de forajele executate este descrisă mai sus în capitolul II.3.

Poziționarea forajelor se regăsește în planul de situație anexat prezentului studiu geotehnic.

Datele ce vor fi analizate respectă indicațiile Normativului NP074/2014 și se referă în principal la următoarele aspecte:

- Stabilirea condițiilor generale de morfologie și geologie ale amplasamentului;
- Încadrarea perimetrului din punct de vedere al gradului de seismicitate;
- Determinarea naturii litologice a straturilor de adâncime;
- Determinarea nivelului apelor subterane și a eventualelor infiltrații de apă;
- Determinarea caracteristicilor geotehnice ale straturilor de adâncime;
- Determinarea condițiilor naturale speciale ce ar putea avea influență negativă asupra stabilității terenului și siguranței în exploatarea obiectivului proiectat;
- Recomandări de ordin geotehnic pentru exploatarea obiectivului proiectat în condiții de maximă siguranță.

IV. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

IV.1. Încadrarea lucrării în categoriile geotehnice

Factorul avut in vedere	încadrare	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterana	Cu epuizmente normale	2
Clasificarea constructiei dupa	Redusa	2
Vecinitati	Fara riscuri	1
Acceleratia terenului ag	0.2	2
Riscul geotehnic	Moderat	10

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

La executarea iazului piscicol se va avea în vedere că forajele au interceptat nivelul

apei subterane la adâncimile de 1.60 m (FG-2), 2.00 m (FG-3) și 3.00 m (FG-1).

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea eventualelor construcții se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în zona înaltă al amplasamentului (zonă foraj FG-1) în stratul format din praf nisipos, începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

. Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

Valoarea presiunii convenționale va fi cuprinsă între 200 și 250 kPa în funcție de consistența terenului.

. Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

- La elementele construcției supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, rigolă adâncă care să preia infiltrațiile ce se scurg între pătura de sol vegetal și deluviile argiloase etc.).

. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare

Săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 1.25 m.

La săpături cu pereți în taluz cu adâncimi de până la 3.00 m, panta, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\text{tg } B = h/b$), trebuie să nu depășească valoarea 1/0.67 în cazul terenurilor coezive și de 1/1.25 în cazul terenurilor necozive (pietriș, nisip) - normativ C169-88.

În cazul în care săpăturile coboară sub nivelul apei subterane, se vor prevedea lucrări normale de epuismențe directe sau drenare (normativ C169-88).

Conform normelor Ts, după modul de săpare și proprietățile coezive, terenurile ce urmează a se excava se încadrează în următoarele categorii :

Nr. crt.	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria terenului dupa modul				Greutate medie in situ (in	Afanarea dupa executarea
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopata, cazma, usor	Excavator cu lingura	Buldozer, autogreder	Motoscreper cu rotor		
1	Sol vegetal de	slab		I	I	I	1200-	14-
2	Praf nisipos	slab	mijlociu	I	I	I	1500-	14-
3	Praf argilos nisipos	slab	mijlociu	I	I	I	1500-	14-
4	Praf argilos	slab	mijlociu	II	II	II	1600-	8-17%
5	Nisip prafos	slab	mijlociu	I	II	II	1500-	8-17%

În faza următoare de proiectare, când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

CIRCULAȚIA

Căile de comunicație de acces la amplasament sunt date de evoluția în timp a localităților aropiate sau a interesului față de zonă.

În zona amplasamentului nu s-a dezvoltat o circulație intensă, doar circulație aferentă lucrărilor agricole: drumuri de exploatare cu lățimi corespunzătoare circulației accidentale, ocazionale, funcție de natura și anotimpul lucrărilor agricole.

Din punct de vedere funcțional și administrativ, drumurile fac parte din categoria drumurilor aflate în proprietate comunală ca drumuri vicinale de exploatare

Drumul DE 697

Drumul DE 700

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul luat în studiu este format din o parcelă în suprafața totală de 7000 mp. Parcela este liberă de construcții și are destinația de teren agricol.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată nu există rețele tehnico - edilitare.

Exista posibilitatea realizării bransamentului pentru alimentarea cu energie electrică.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

Conform ordinului comunal MAPPM (nr.214/RT/1999-MLPAT (nr.16/NN/1999)

si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se vor trata in cadrul unor analize preliminare.

In prezent nu sunt probleme care sa afecteze mediul inconjurator.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚEI

Consultarea populatiei se va desfasura conform legislatiei aflate in vigoare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Proiectele de amenajari piscicole, iazuri, helestee vor fi promovate întrucât demonstrează viabilitate tehnică, financiară și economică;

- Contribuie la atingerea obiectivelor și indicatorilor propuși prin strategia de dezvoltare;
- Promovează activități cu caracter inovativ;
- Generează locuri de muncă;
- Respectă principiile egalității de șanse și dezvoltării durabile;
- Contribuie la atingerea obiectivelor de ameliorare a terenurilor și de protecție a mediului.

Acvacultura încadrează activități de creștere și comercializare a plantelor și animalelor acvatice, iar desfășurarea acestei activități presupune însă existența unor bazine piscicole amenajate conform normativelor din România, sub forma crescătoriilor piscicole și a pepiniereleor piscicole.

Se propune conversia functionala a zonei:

- de la functiunea de teren agricol in extravilan in teren pentru agrement cu iaz piscicol pentru turism local extravilan in etapa I
in etapa II

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

In urma analizei situatiei existente , a solicitarilor beneficiarului si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a unei zone functionale de agrement turistic cu dotari piscicole pentru promovarea pescuitului sportiv si a petrecerii timpului liber in natura .

Se prevede realizarea unui spatiu recreativ, care sa puna în valoare caracteristicile amplasamentului si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze în aspectul actual al localitatii .

Cap. III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare aferente lucrării preconizate, din care amintim :

- prospectarea pieții,
- Studiu de fezabilitate elaborat de către beneficiar, in care s-a propus

promovarea normelor europene în ceea ce privește proiectarea spațiilor cu funcțiune de agrement , rezultând mărimea și forma spațiilor , a dotarilor de agrement și a construcțiilor propuse.

- Studiu elaborat în vederea stabilirii punctului de vedere a autorității locale privind Dezvoltarea activității de piscicultură pe teritoriul aflat în administrarea Primăriei Bod

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prevederile din PUG Bod , comuna Bod nu cuprind această investiție, ca urmare prin Certificatul de Urbansim nr.38.12.02.2019 s-a solicitat elaborarea prezentei documentații, pentru crearea cadrului legal de constituire și implementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural este una din condițiile și aspirațiile lucrării.

Zona studiată beneficiază de o zonă liberă, neconstruită, cu natură nealterată.

În zona din avalul localității Bod unde se dezvoltă o luncă largă, cu probabilități de ridicare anivelului freatic la suprafața cea ce face ca acest teren să fie neproductiv din punct de vedere agricol în perioadele ploioase.

Conform prevederilor "PUZ stabilirea de zonă funcțională pentru agrement turistic amenajare iaz piscicol în comuna Bod, jud. Brașov realizarea amenajărilor piscicole pe lângă aspectul economic de pescuit de agrement și comercializare a peștilor, constituie și o metodă eficientă de reconstrucție ecologică a zonei

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1 ASIGURAREA ACCESULUI LA AMPLASAMENT

Căile de comunicație de acces la amplasament sunt date de evoluția în timp a localităților apropiate sau a interesului față de zonă.

În zona amplasamentului nu s-a dezvoltat o circulație intensă, doar circulație aferentă lucrărilor agricole: drumuri de exploatare cu lățimi corespunzătoare circulației accidentale, ocazionale, funcție de natură și anotimpul lucrărilor agricole. În ultimul timp din cauza apei freatice zona studiată a devenit neproductivă din punct de vedere al categoriei de folosință (arabil), fiind folosită în special ca pasune.

Pentru asigurarea accesului la amplasamentul propus sunt necesare lucrări de reabilitare și modernizare drumuri. Modernizarea drumurilor de acces se va respecta lățimile din planurile cadastrale a comunei Bod, fără a se afecta vecinătățile acestora. Având în vedere dimensiunile reduse a exploatareii și deci numărul redus de mașini care să circule pe aceste drumuri se consideră lățimea acestora suficientă pentru investiția propusă. Amenajarea se va face cu respectarea normelor tehnice în vigoare, în baza unui proiect întocmit de o societate specializată.

Traseul accesului păstrează actualele locații, cu îmbunătățirile necesare asigurării unor profile transversale și longitudinale corespunzătoare, respectiv modernizarea prin împietruire până la intersecția cu drumul pietruit existent în PUG al com. Bod.

În zona există circulații aparținând domeniului public acestea fiind drumuri de exploatare existente

Prin modernizarea drumurilor existente nu se vor ocupa terenuri private situate pe marginea acestora astfel nefiind necesara rezervarea acestor zone prin interdictie de construire

3.4.2. ACCESE

Pentru accesul la obiectiv se va utiliza drumul național DN 13 între Halchiu și Sampetru la care se racordează, în dreptul localității Bod un drum comunal de acces - *EXISTENT* -directionat spre perimetrul de exploatare.

Folosirea drumurilor comunale se va face cu acceptul și în condițiile impuse de Primăria Bod.

Beneficiarul va deține aviz favorabil pentru utilizarea drumurilor de acces la perimetrul de exploatare de la Primăria Bod.

Din punct de vedere funcțional și administrativ, drumurile fac parte din categoria drumurilor aflate în proprietate comunală ca drumuri vicinale de exploatare . Drumul DE 697 are clasa tehnică V.

Drumul DE 700 va avea clasa tehnică V.

Clasificarea drumului de acces se face conform OG 43 1997 privind regimul drumurilor și se încadrează ca drumuri vicinale ce deservește mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora .

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, vor avea o lățime minimă de 2.00 m. În interiorul incintei se va amenaja o parcare pentru 15 mașini la intrarea în incintă.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului de agrement.

3.4.2 ETAPIZAREA LUCRARILOR DE ASIGURARE A ACCESELOR

Se propune etapizarea realizării obiectivelor astfel:

Etapa I

În etapa a doua se propune modernizarea și largirea drumurilor de exploatare vicinale de exploatare cu lățimi care să nu necesite afectarea vecinătăților acestora.

Drumurile vor fi prevăzute cu suprafața de uzură piatră sistem „macadam” compactat.

Fundația drumurilor va fi calibrată la tonaj între 3 - 5 to pentru autovehicole SUV și de teren respectiv autovanuri, precum și pentru autospeciale de intervenție în caz de necesitate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, INDICI, BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea dominantă a zonei este agricolă, prin prezența intervenției urmând a se realiza o diversificare funcțională cu caracter de agrement pentru practicarea unui turism staționar și pescuit sportiv de sfârșit de săptămână.

Scopul investiției cuprinde două activități complementare astfel :

- 1) Transformarea prin captarea apei freatică în iaz piscicol și protejarea acestuia

impotriva inundatiilor prin executarea de taluzuri de protectie perimetrare creind astfel o premisa pentru asigurarea zonelor verzi si de protectie .

Terenul luat in studiu este format din o parcele in suprafata totala de 7.000,00 mp, Locatia viitoarei investitii este izolata fata de asezari umane si obiective industriale. Ferma piscicola propriu zisa se va compune dintr-un singur bazin cu $L = \dots$ si $l = \dots$

Se asigura zone de protectie a suprafetei ocupate de ape fata de perimetrul de exploatare de 5, respectiv 2 m pe conturul lacului

Gabarite tipodimensionale

	Lungime	Latime	S luciu apa	Adancime	Volum
	medie	medie		medie	mediu
L	142.71	27.28	388.47	2,5	9732.82

Capacitati tehnice

Perimetrul propus pentru exploatare in vederea realizării iazului piscicol care face obiectul prezentului memoriu va fi evidențiat in teren prin borne din beton si va avea următoarele caracteristici: suprafata totala amenajata de 7.000,00 mp, cu forma poligonala;

- cota luciu apa: 268,55 mdMN
- cota fund lac propus: 264,55 mdMN
- adâncime medie deasupra nivelului hidrostatic: 0,7 m
- adâncime medie sub nivel hidrostatic: 2,5-:-2.75 m

Alimentarea cu apa a lacului se va face din pânza freatica, gradientul hidraulic al acesteia permițând o buna primenire a apei in iaz.

Prin PUZ se propune realizarea a unui iaz piscicol obiectivele propuse in plansa de dispunere a obiectivelor pe teren si anume: parcare, zona gratare, loc de joaca, pavilion de luat masa si standuri pentru pescari

La intrarea in incintă se va amenaja o zonă pentru parcare autoturismelor si aleii carosabile care comunica cu obiectivele propuse.

Reglementari zonificare propuse:

Zonificarea funcțională pentru terenul studiat prevede amplasarea in Zona de agrement turistic piscicol a unui iaz cu luciu de apa dotat cu spații aferente specifice activității de exploatare piscicola adecvate desfasurarii pescuitului sportiv si a altor activitati de petrecere a timpului liber cu precadere la sfarsit de saptamana.

Amplasamentul va cuprinde o singura unitate teritoriala de referinta cu subzone specifice astfel:

UTR: T-ap - Zona turistică de agrement iaz exploatare piscicola

Subzona gratare, loc de joaca , loc de luat masa,

- Cp

Subzona iaz, teren permanent sub ape exploatare piscicolă

- Hp

Subzona cu suprafete verzi cu interdictie de construire

- Vp

- Cc.r

Zona căilor de comunicare rutieră și parcare

Reglementari urbanistice propuse

Etapa 1

- Realizarea îmbracamintii provizorii prin pietruire a drumurilor de acces la amplasament.
- Împrejmuirea incintei va fi transparente de preferință din plasa de sarma sau material lemnos $h_{max} = 2,20m$ cu obligativitatea obtinerii autorizației de construire
- Amenajarea iazului piscicol
- Asigurarea zonei de protecție de 5 respectiv 2 m pe conturul suprafeței cu luciu de apă.
- Durata de finalizare a lucrărilor de amenajare iaz piscicol va fi de 2 ani.

Etapa 2

- Mobilarea cu dotări aferente exploatației piscicole și a bazei de agrement
- Suprafața aferentă zonei va fi de 7000 mp și se compune din parcelele Nr.Cad. 106184 a 7000 mp Pentru această zonă se prevăd următoarele reglementări:

Sistematizarea verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criterii. Compozitionale

- realizarea unui spațiu recreativ, care să pună în valoare caracteristicile amplasamentului și să creeze un ansamblu specific funcțiunii, un ansamblu care să se integreze în aspectul actual al localității .

- În viitorul apropiat, datorită condițiilor locale, această activitate solicitată de actualul beneficiar se va extinde și pe proprietățile învecinate întrucât există solicitări comunitare din partea proprietarilor din vecinătate.

Criterii functionale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al terenului specific zonei functionale.

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între funcțiunile clădirilor propuse. Din considerente compozitionale și functionale nu se vor realiza bazine sau clădiri la distanțe mai mici de cele prevăzute de actualul cod civil.

Aceste distanțe se vor stabili odată cu realizarea documentației în faza DTAC, necesară eliberării autorizației de construire.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile functionale P înalt sau P+M.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și

coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de activitati: P.O.T. propus = 15 % procent care în zona stricta a bazinelor poate conduce la un procent de max.24% C.U.T . = 0,15 sau 0,24.

Plantatii

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix) si plante floricole cu frunze decorative, etc, iar pe conturul incintei se prevede o perdea de protectie cu plantatii înalte.

Circulatii ,accese

Pietruirea drumurilor de acces la amplasament se va face pe cheltuiala beneficiarilor. **Circulația terenurilor:**

Zona marginala a drumului de exploatare practic nu exista si nici nu este necesara.

Pentru asigurarea reglementarilor urbanistice necesare emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarile aferente iazului piscicol se propune schimbarea categoriei de folosinta teren agricol-arabil in teren agricol -piscicol a zonei aferente dotarilor iazului piscicol.

Funcțiunile complementare (deci compatibile)

- staie incubatie, magazii, chiosc
- Parcari -In incinta se vor realiza parcari pentru autoturisme cu imbracaminti rutiere ecologice 30% material vegetal normate functie de numarul utilizatorilor conform prevederilor legii 350/2002 si a Regulamentului general de urbanism prin Hotărârea Guvernului 525/1996 și republicat în 2002.
- drumuri,alei de incinta si platforme de manevra pietruite
- dotări PSI - Remiza PSI
- Zone verzi realizandu-se inierbarea taluzelor si a zonelor plane si plantarea de arbori si arbusti dinsoiuri autohtone cu caracter ambiental si de protectie .

Utilizari interzise :

- Orice fel de constructii si amenajari, care prin functiunea lor produc disconfort urban: unitati de productie industriala, sau agricola, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibratii.

- Orice fel de constructii si amenajari, care prin functiunea lor produc disconfort urban: unitati de productie industriala, poluante.

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul prezentat însumează funcțiunile prevăzute, relatând comparativ situația existentă cu propunerile făcute, atât din punct de vedere al suprafețelor cât și procentual.

Modul de constituire al , suprafeței aferente zonei studiate, este următorul:

Nr. crt	Proprietar	CF	Nr. top	Nr. Cad.	Suprafața
1	parcele proprietate			106184	7000
	TOTAL				7000

13	Domeniu public: drumuri de exploatare				2453
	TOTAL				9453

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Din punct de vedere al funcțiilor prevăzute, bilanțul teritorial este următorul:

BILANT TERITORIAL ETAPIZAT :

ETAPA I

Existent Utr A - Zona agricola , arabil 7000 mp
Zona Circulatii-drumuri de exploatare 2453 mp
TOTAL: 9453 mp

Propus

Zone verzi 2144.7mp
Zona iaz 3770 mp
Zona circulatii, parcare 818.1 mp
Zona amplasare dotari 267.2 mp
TOTAL: 7000,00 mp

ETAPA II

NR. CRT	SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
1	Terenuri arabile	7000	74	-	-
2	Drumuri de exploatare	2453	26	2453	26
5	TEREN ZONA DOTARI,			267.2	2.83
6	ZONA CIRCULATII PARCARE platforme, carosabil, pietonal	-	-	818.1	8.61
7	ZONE VERZI			2144.7	22.68
8	LACURI	-	-	3770	39.88
9	TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	9453	100	9453	100

BILANȚUL CIRCULAȚIEI TERENURILOR SITUATIA COMPARATA EXISTENT - PROPUS ESTE URMĂTOAREA:

NR. CRT	SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafată mp	%	Suprafată mp	%

1	Terenuri aparținând domeniului public al primăriei	2453	26	2453	26
2	Terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice	7000	74	7000	74

Zone aferente cailor de comunicație rutiera

Nr. crt	SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață mp	Lungime m	Suprafață mp	Lungime m
1	DE 697	1927	399	1927	399
2	DE 700	526	116	526	116
	TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	2453	515	2453	515

Indici urbanistici

Indicii urbanistici recomandați pentru zona propusă în intravilan:

Suprafața Zonei de agrement care va fi trecută din agricol – arabil în agricol - piscicol Nr.Cad. 106184 7000 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată nu există rețele tehnico - edilitare.

Pentru funcționarea ZONEI DE AGREMENT IAZ PISCICOL este necesar să se execute următoarele lucrări:

Alimentare cu apă se va asigura din pânza de apă freatică, pentru că în zonă nu există rețele de alimentare cu apă.

Apa menajera și igienico- sanitara va fi asigurată dintr-un put forat. Alimentarea se va face cu o instalație de hidrofor.

Canalizare- apele uzate rezultate de la grupurile sanitare din zona dotărilor vor fi evacuate într-un bazin betonat vidanjabil

Canalizarea menajeră se va asigura prin toalete ecologice în zona de agrement lac piscicol amplasate perimetral lacurilor

Apele rezultate din procesul tehnologic se vor evacua în canalul de desecare cu rol de emisar aflat în zona,

Canalizarea pluvială se va asigura cu șanțuri și rigole deschise, ce vor fi conduse la emisarul: mai sus amintit

Deseuri- Colectarea deșeurilor menajere se va face prin depozitare în containere speciale, în vederea colectării lor pe baza de contract de o firmă specializată.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin executarea unei instalații cu panouri solare cu acumulatori având o putere instalată de 6 kw

Alimentarea cu gaze naturale nu este necesară,

Alimentarea cu căldură nu este necesară, activitățile desfășurându-se sezonier

- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație
- Aceste probleme se vor rezolva conform prescripțiilor în vigoare.

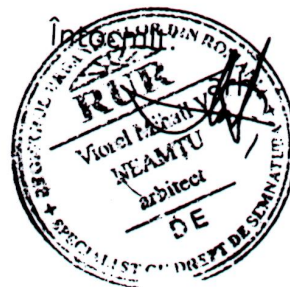
Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Obținerea Certificatului de urbanis pentru autorizatia de construire
- elaborare proiecte tehnice de execuție
- obținerea autorizațiilor de construire pentru imprejmui și realizare imprejmui

Prin realizarea obiectivului propus se viabilizează o zonă de teren degradat din cauza apei freatice a acestui teren neproductiv. Restul terenului cuprins în zona studiată dar care nu suportă amenajări piscicole propriuzise, va avea în continuare aceeași destinație prevăzută în cadastru

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat, funcție de posibilitățile financiare ale investitorului.

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv va avea ca efect viabilizarea zonei, contribuind la dezvoltarea activității de producție piscicolă, precum și la crearea de noi locuri de muncă.



- Nr. 107 din 25.09.1996

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Prin amenajarea iazului piscicol zona va fi utilizata pentru turism local cu specific de sfarsit de saptamana.

Tratarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie vor fi diminuate prin reabilitarea drumurilor de exploatare existente.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică necesare bunei funcționari a Zonei de agrement sunt:

- Modernizare circulației de acces la zonă

Cap. IV - CONCLUZII - Măsurile în continuare

Înscrierea amenajării terenului necesar realizării dotarilor ZONEI DE AGREMENT IAZ PISCICOL propuse, necesită schimbarea categoriei de folosință a 7000 mp din arabil în piscicol

Categoriile principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare sunt:

- amenajarea drumului de exploatare pentru acces la Zona turistică de agrement-iaz piscicol

Priorități de intervenție

- împrejmuirea incintei
- amenajarea drumului de exploatare
- amenajare zone de protecție și taluzari de incintă ,
- umplerea cavității cu apă și popularea cu pești
- realizarea spațiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Având în vedere necesitatea asigurării unei producții sporite față de nivelul de investiții în derulare, considerăm că trebuie încurajate și promovate investițiile pentru activități de agrement și petrecere a timpului liber bogăția naturală nevalorificată nu aduce nici un beneficiu

- propunerea de amenajare iaz piscicol va fi benefică și va constitui o resursă suplimentară la bugetul local.
- Prin amplasarea obiectivului se vor asigura noi locuri de muncă, se va îmbunătăți rețeaua de drumuri

Principalele probleme ale amplasamentului studiat sunt:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale
- depozitarea controlată a deșeurilor
- organizarea sistemelor de spații verzi pentru agrementare
- refacere peisagistică și reabilitare peisageră
- valorificarea potențialului turistic și balnear

de regula in sezonul cald.

Telefonie

Pentru că în zonă nu sunt rețele telefonice se propune:

- folosirea telefoanelor mobile

Gospodărie comunală

Amenajări pentru sortarea evacuarea depozitarea și tratarea deșeurilor menajere rezultate din procesul de producție sau locuirea temporară, precum și resturi, ambalaje, hârtie, etc. Ele se vor colecta în tomberoane ecologice și se vor transporta la groapa de gunoi din comună, conform unui contract de gestionare deșeuri menajere cu o firmă specializată.

Extinderi pentru baze de transport în comun nu sunt necesare.-

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin amplasarea obiectului preconizat nu se va afecta mediul înconjurător prin profilul de activitate preconizat.

Pentru a preîntâmpina degradarea mediului se propun dotări și echipamente adecvate tipului de activitate.

Se propune dotarea amplasamentului cu toalete ecologice și modul etans subteran vidanjabil pentru partea administrativă

Nu se prevad factori de poluare pentru aer , apa sau sol, deci nu sunt motive de îngrijorare pentru afectarea mediului.

Pentru evitarea poluării paraului emisar se va amplasa un separator de nisip, și grăsimi înainte de gura de deversare a canalizării de preaplin în emisar.

Solul rezultat de la amenajarea bazinelor se va folosi pentru indiguirea iazului. Amplasamentul nu se afla situat in rețeaua nationala de arii protejate. Planul nu prezinta risc pentru sanatatea umana.

Proiectul de plan P U Z - Amenajare exploatare piscicola si zona pentru agrement si turism nu afecteaza zonele rezidentiale sau alte asezarile umane (pensiuni, cabane etc.).

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, utilizatorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant) .

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor organiza spatii verzi pe laturile de vest, sud, nord si est ale terenului .

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

a) Se va institui pilier de protectie a iazurilor impotriva inundarii o zona de 5 m pe contur masurata de la limita de proprietate

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale: indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5./Legea apelor