

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

- AVIZ DE OPORTUNITATE -

- 1. Prezentarea investiției propuse.....**
- 2. Indicatori urbanistici propuși**
- 3. Mod de integrare în zonă**
- 4. Prezentarea consecințelor economice și sociale.....**
- 5. Categoriile de costuri suportate de investitorii privați și categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale**

- **Denumirea lucrării:** AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXCAVARE
AGREGATE MINERALA IN PERIMETRUL SÂMBOTIN
- **Amplasament:** Comuna Schela, Extravilan, județul Gorj
- **Beneficiar:** SC NIC & DEN EXPLORER SRL
- **Proiectant:** SC STORYPLAN 3D SRL
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- **Data elaborării:** 2024;

1. Prezentarea investiției propuse

Terenul studiat, cu nr. cadastral 35000, este situat în extravilanul comunei Schela, conform Certificat de Urbanism nr. 48 din 10.04.2024 și PUG aprobat, și aparține SC NIC & DEN EXPLORER SRL, în conformitate cu Proces Verbal de Adjudecare nr. GJ69938/2019. Terenul cu o suprafață de 7.585,00 mp este amplasat în zona de extravilan Est a Comunei Schela lângă Râul Jiu .

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- nord-vest : UTR Zona locuințe cu funcțiuni complementare- sat Sâmbotin ,

Folosința actuală a terenului studiat este arabil, terenul fiind neexploatat, liber de construcții.

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul PUZ este funcțiune agrement.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Schela, cel pentru localități rurale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unei zone noi de agrement într-un spațiu liber din extravilanul Comunei Schela, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Terenul este liber de construcții și nu necesită desființări, dar necesită schimbarea folosinței terenului din teren agricol în teren pentru agrement sportiv prin extractia agregatelor minerale, având funcțiunea de zonă agrement.

Zona studiată se pretează pentru dezvoltare urbanistică datorită vecinătăților existente, Raul Jiu la cca. 272m.

2. Indicatori urbanistici propuși

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) existent este 0,00.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/zonă studiată este de 10,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) propus/zonă studiată este de 0,1.

Funcțiuni admise propuse:

- Exploatare de resurse minerale
- Amplasare de stații de sortare mobile fără spălare pe perioada de extragere a agregatelor
- Amplasare de cantar auto mobil
- Parcări, accese pietonale
- Sistemalizări pe verticala
- Magazie
- Post paza (cabina paza sau container)
- Construcții ușoare din lemn (foișor)
- Împrejmuiri transparente (plasa)

Funcțiuni interzise:

- Construcții cu fundații din beton armat
- Locuințe individuale
- Stații de betoane, asfalt
- Împrejmuiri opace

- Hale industriale sau de depozitare
- Unități agricole

3. Modul de integrare în zonă

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor propune soluții pentru:

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
 - amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente – vecinatatea raului Jiu;
 - se propune funcțiunea zona agrement.
 - se propune crearea unei pentru luciul de apă în suprafața de 5411mp.
 - se propune trecerea unei suprafețe de 7585 mp din teren cu categoria de folosință agricol în teren destinat pentru agrement.
 - Imprejmuirea terenului după extragerea agregatelor minerale
 - Popularea de către firma care exploatează agregatele cu puiet de pește.
- Accesul auto și pietonal se face din Drumul de Exploatare DE7960, prin intermediul unui carosabil dimensionat pentru o bandă de circulație.

4. Prezentarea consecințelor economice și sociale.

În prezent, zona este neexploată din punct de vedere agricol sau din punct de vedere constructiv.

În urma lucrărilor nu apar probleme care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale sau antropice care ar putea influența negativ realizarea respectivului Iaz Piscicol

Punctul de vedere al proiectantului prezentei documentații susține solicitarea beneficiarului, considerând binevenită - în condițiile actualei recesiuni - intenția acestuia de a crea o zonă de agrement.

Apar două tipuri de beneficii:

- a. pe termen scurt și mediu - se contribuie la ocuparea forței locale de muncă și valorificarea potențialului zonei, prin crearea de noi locuri de muncă (pe parcursul execuției construcțiilor);

b. pe termen lung - prin trecerea terenului într-o categorie superioară de impozitare;

5. Categoriile de costuri suportate de investitorii privați și categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale sau private

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini - Verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

PLANUL URBANISTIC ZONAL

PUZ-ul va reglementa folosințele propuse ale terenului din terenuri agricole în teren agrement.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al Comunei Schela. Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și

restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul P.U.Z. va trata următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii,
- Statutul juridic și circulația terenurilor,
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

