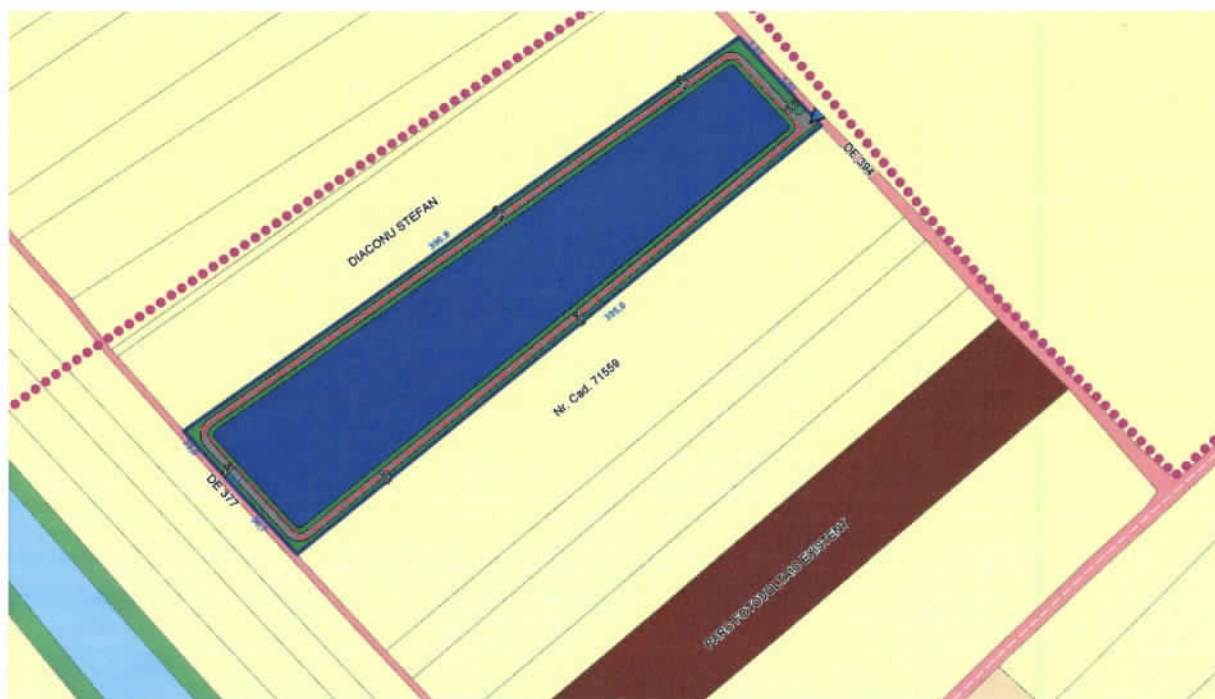


mesw /

## PLAN URBANISTIC ZONAL “EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU REALIZARE BAZIN PISCICOL”



Beneficiar (investitor): **S.C. GES AGREGATE CONSTRUCT S.R.L.**

Amplasament: com. Vișina, jud. Dâmbovița, T22P. P389/27.

Proiectant: **S.C. ADDA S.R.L. Târgoviste**

**Proiect nr.:** 40/2019

**Denumire proiect:** PLAN URBANISTIC ZONAL - “EXPLOATARE  
AGREGATE MINERALE CU REALIZARE  
BAZIN PISCICOL”

**Beneficiar:** S.C. GES AGREGATE CONSTRUCT S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. ADDA S.R.L. TÂRGOVIȘTE

**Administrator:** arh. BARBU MATEI \_\_\_\_\_

**Șef proiect:** arh. BARBU DUMITRU \_\_\_\_\_

**Desenat:** arh. BARBU MATEI \_\_\_\_\_

**Verificat:** arh. BARBU DUMITRU \_\_\_\_\_



Nr. 22106 din 02.12.2019

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 241 din 14.11.2019În scopul: EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU REALIZARE BAZIN PISCICOLCa urmare a Cererii adresate de S.C GES AGREGATE CONSTRUCT SRL

cu sediul în județul ARGES comuna STEFANESTI  
satul VALEA MARE PODGORIA cod poștal \_\_\_\_\_ strada COASTA CAMPULUI  
nr. 176 bloc \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ etaj \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ tel/fax. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
Alte adrese: CAMERA 3

înregistrată la nr. 22106 din 29.10.2019  
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul DÂMBOVIȚA  
comuna VISINA satul BROSTENI  
cod poștal \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

sau identificat prin <sup>(3)</sup> Plan de incadrare in zona vizat O.C.P.I si Extras de Carte funciara  
pentru C.F nr.71555, Nr. cad. 71555.

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 3993/2005

faza PUG aprobată cu HCL VISINA  
nr. 6/14.03.2012

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ:

## 1.REGIMUL JURIDIC

Imobil - teren arabil situat in extravilanul localitatii Visina, in suprafata de 33.247 mp apartinand S.C  
GES AGREGATE CONSTRUCT SRL, conform Extras de Carte funciara nr. 113067/28.10.2019, Nr.  
cad. 71555, Tarla 22, Parcela 389/27 si Act de alipire autentificate sub nr. 4311/04.10.2019, de catre  
N.P Neagu Victor.

Aviz favorabil al Primariei Visina nr. 8158/08.11.2019, inregistrat la Consiliul Judetean Dambovita cu  
nr. 23329/14.11.2019.

## 2.REGIMUL ECONOMIC

Categorie de folosinta actual: arabil extravilan.

Prevederi conform P.U.G. aprobat : extravilan nereglementat urbanistic.

Propunere: EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU REALIZARE BAZIN PISCICOL

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

protecția mediului

alimentare cu energie electrică

salubritate

acord vecini

alimentare cu energie termică

transport urban

acord ISC

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Verificare Legea nr. 10/1995 republicata (proiectantul va stabili cerințele de verificare), Aviz A.N.R.M, Acord administrator drum (D.G.I.L - DJ 611 si Primaria Visina - DE 382 si DE 394), Aviz de gospodărire a apelor, Aviz A.N.I.F.

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

P.U.Z cu studiu de oportunitate în prealabil cu respectarea Ordinului M.D.R.T nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului cu cele 4 etape : pregătitoare-documentare-elaborare-finala cu avizele aferente: Aviz Protecția mediului, Aviz D.S.P, Aviz de gospodărire a apelor, Aviz Ministerul Agriculturii, Aviz A.N.R.M, Aviz A.N.I.F.

Studiu geotehnic (Af), Documentații cadastrală și topografică vizate O.C.P.I conform situației din teren, Proces verbal de trasare și predare a amplasamentului întocmit de specialist ANCP.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxa D.T.A.C, Taxa D.T.O.E, Inregistrare R.U.R, Inregistrare O.A.R, Timbru arhitectura

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

dr. ALEXANDRU OPREA



SECRETARUL JUDEȚULUI

dr. IVANOFF IVAN VASILE

ARHITECT ȘEF,

arh. TEODOR MIHAI BĂTE

Achitat taxa de: 168.00 lei, conform chitanței nr. 7231916 din 29.10.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_

Întocmit: Livia Marinescu

## 3. REGIMUL TEHNIC

Conform Plansei de reglementari terenul se afla in extravilan - nereglementat urbanistic.

Emiterea A.C se face cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism in vigoare respectiv P.U.G, iar pentru investitia "EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU REALIZARE BAZIN PISCICOL" nu exista reglementari urbanistice aprobate care sa permita realizarea. Conform art. nr.32 si art. nr. 47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se impune elaborarea, aprobarea si avizarea unei documentatii de tip P.U.Z, in baza unui Studiu de oportunitate prealabil.

Conform art. 47, alin.(2) din Legea nr. 350 / 2001, (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la: organizarea retelei stradale, organizarea arhitectural - urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor.

Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata, specifica la art. 78 alin (1) "schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor arabile situate in extravilan, vii si livezi, precum si a pajistilor permanente, altele decat prevazute la art. 4 alin. (1) din O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si completarile Legii nr.18/1991, se aproba prin decizie a M.A.D.R. pentru suprafete de peste 1 ha. De asemenea, se vor respecta prevederile O.G 43/1997 coroborate cu Ordinul nr.1835/2017, privind conditiile de proiectare si amplasare a constructiilor in zona drumurilor publice.

Se admit lucrari de exploatare agregate minerale cu respectarea prevederilor permiselor de exploatare.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, prevederile Codului civil actualizat, prevederile sanitare si de protectia mediului, privind amplasarea obiectivului pe teren.

Conform aviz Primaria Visina nr. 8158/8.11.2019, in zona nu sunt utilitati, iar accesul se face prin DE 382 si legatura cu DJ 611 prin DE 394.

Prevederile P.U.Z aprobat prin H.C.L vor sta la baza intocmirii D.T.A.C.

Avizele solicitate si obtinute la faza P.U.Z care nu specifica in mod expres etapa pentru care sunt emise (P.U.Z, D.T.A.C), raman valabile si la faza D.T.A.C, cu conditia pastrarii solutiei tehnice in baza careia au fost emise.

PREȘEDINTE,  
dr.jr. ALEXANDRU OPREA



SECRETARUL JUDEȚULUI,  
dr. IVANOFF IVAN VASILE

ARHITECT ȘEF,  
arh. TEODOR MIHAI BĂTE

Întocmit: Livia Marinescu

PLAN INCADRARE IN ZONA  
COMUNA VISINA

SCARA 1:10.000

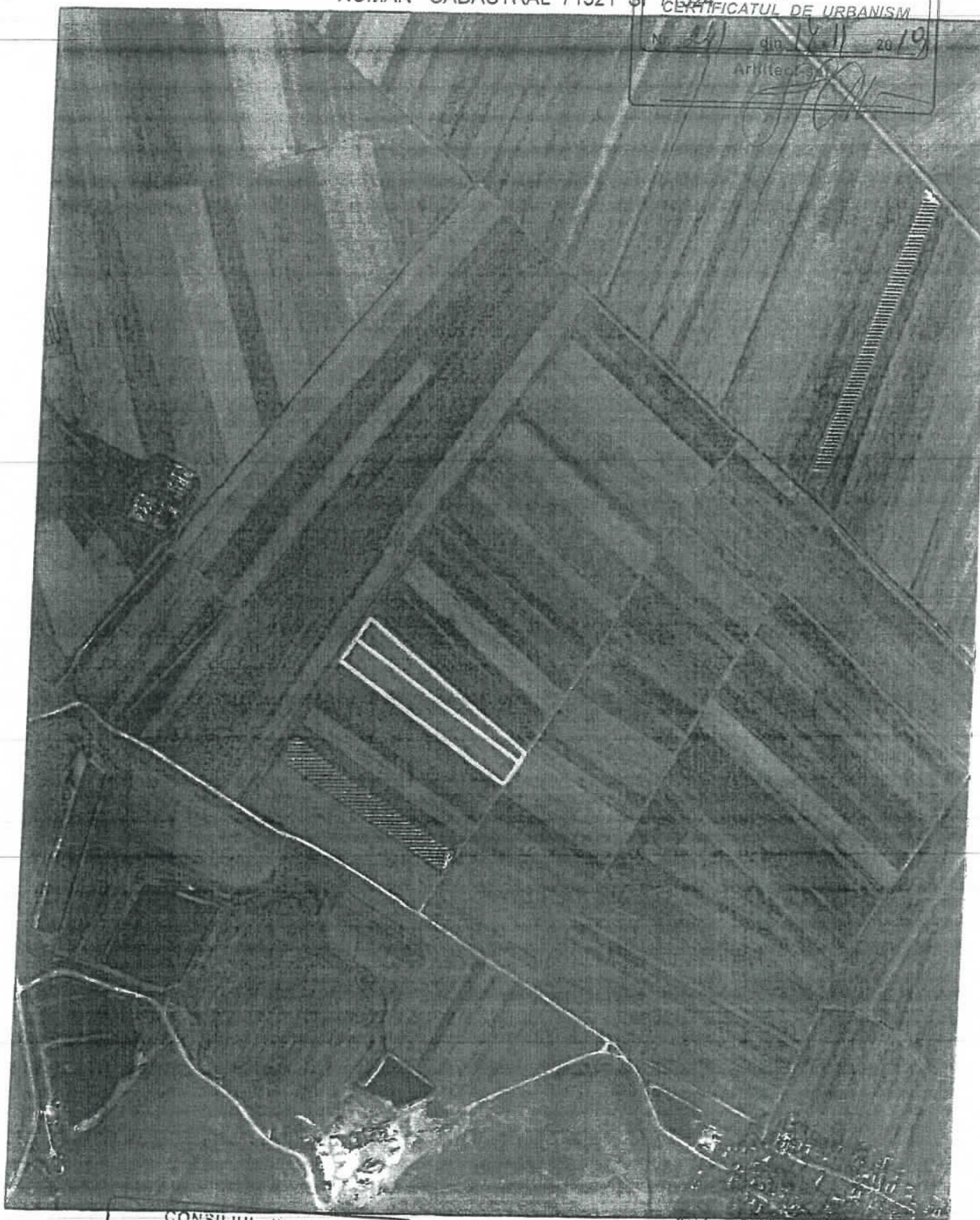
NUMAR CADASTRAL 71521 SI 71524

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DÂMBOVIȚA

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 241 din 18.11.2019

Arhitect



Intocmit consilier,  
GRIGORE ANDREEA

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DÂMBOVIȚA

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 174 din 23.09.2019

Arhitect-șef,

OFICIUL DE CADASTRU ȘI FUNDAT  
IMOBILIARĂ DÂMBOVIȚA  
Certific pentru conformitate  
legalitate, realitate și regularitate  
NISTOR ION  
șef Șef



DUPLICAT

## ACT DE ALIPIRE

Subscrisa **S.C. GES AGREGATE CONSTRUCT SRL**, cu sediul in orasul Stefanesti, sat Valea Mare – Podgoria, str.Coasta Campului nr.176, camera 3, jud.Arges, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr.J3/ 185/11.02.2013, CUI 31210754, reprezentata de mandatarul **Linta Victor Leonard**, cetățean roman, domiciliat in Mun.Pitesti, jud.Arges, str.C.Radulescu-Motru nr.5, bl.P1a, sc.B, ap.6, identificat cu C.I., seria AS, nr. 809717, eliberata la data de 21.02.2012, de SPCLEP Pitesti, CNP : 1741001033078, conform procurii autentificata sub nr.2320/03.08.2017 de notar public Neagu Victor, din cadrul S.P.N. Neagu, **în calitate de proprietara**, a convenit ca urmatoarele terenuri situate in extravilanul com Visina, jud. Dambovita, dupa cum urmeaza :-----

**A.** terenul in suprafata de **20.000 mp**, situat in extravilanul com Visina, jud. Dambovita, categoria de folosinta arabil, in tarlaua 22, parcela 389/27, **cu numar cadastral 71524** si cu vecinii : Nord- Dinulescu Gheorghe; Est- DE 394; Sud- Trasnea I. Soare; Vest- DE 377, **teren inscris in Cartea Funciara nr.71524 a localitatii Visina, jud. Dambovita**, dobandit prin cumparare in anul 2019, asa cum rezulta din contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.2784/17.07.2019 de notar public Neagu Victor, din cadrul S.P.N. Neagu.-----

**B.** terenul in suprafata de **13.247 mp**, situat in extravilanul com Visina, jud. Dâmbovița, categoria de folosință arabil, in tarlaua 22, parcela 389/27, **cu număr cadastral 71521**, cu vecinii : Nord- Diaconu Stefan; Est- DE 394; Sud- Trasnea I. Soare; Vest- DE 377, **teren înscris in Cartea Funciara nr.71521 a localității Visina, jud. Dâmbovița**, dobandit prin cumparare in anul 2019, asa cum rezulta din contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.2783/17.07.2019 de notar public Neagu Victor, din cadrul S.P.N. Neagu.-----

Să fie **ALIPITE** într-un singur lot, respectiv :-----

- suprafata de **33.247 mp** teren situat in **extravilanul com Visina, jud. Dâmbovița**, categoria de folosință arabil, in tarlaua 22, parcela 389/27, **cu număr cadastral 71555** si cu vecinii : Nord- Diaconu Stefan, pe o distanta de 396,90 ml; Est- D.E. 394, pe o distanta de 70,80 ml; Sud- Trasnea I. Soare, pe o distanta de 395,10 ml; Vest- D.E. 377, pe o distanta de 97,73 ml;-----

Terenurile descrise mai sus sunt libere de sarcini, așa cum rezultă din Extrasele de carte funciara nr.97643/02.10.2019 si nr.97646/02.10.2019 eliberate de catre Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dambovita.-----

Pentru aceste terenuri, impozitele si taxele sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscala nr.7355/03.10.2019 eliberat de Primaria com Visina, jud.Dambovita.-----

In vederea alipirii a fost eliberat

Certificatul de Urbanism nr.174/23.08.2019 de catre Consiliul Judetean Dambovita.-----

Documentatia cadastrala face parte integranta din prezentul act de alipire.-----

Eu, **Linta Victor Leonard** mandatarul proprietarei **S.C. GES AGREGATE CONSTRUCT SRL**, declar ca mandatul dat prin procura autentificata sub nr.2320/03.08.2017 de notar public Neagu Victor din cadrul SPN Neagu, este valabil, si nu a fost revocat, si nici nu a incetat pentru vreo cauza prevazuta de lege. Eu, mandatarul, declar ca nu depasesc limitele mandatului de mai sus.-----

Proprietara, prin mandatar, declara ca a citit si i s-a citit de catre notarul public inainte de semnare, continutul prezentului contract, pe care l-a inteles in totalitate si corespunde vointei sale, drept pentru care semneaza acest act.-----

# MEMORIU DE PREZENTARE

---

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

---

Denumirea lucrării: **PUZ - EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU REALIZARE BAZIN PISCICOL;**

Adresa obiectivului de investiții: **com. Vișina, jud. Dâmbovița, Tarla 22, P. 389/27.**

Beneficiar: **S.C. GES AGREGATE CONSTRUCT S.R.L.**

Adresa beneficiar: **Orașul Ștefănești, str. Coasta Câmpului, nr. 176, jud. Argeș**

Proiectant general: **S.C. ADDA S.R.L**

Adresa proiectant: **Mun. Târgoviște, Str. Al. I. Cuza, nr. 34A**

Data elaborării: **2020**

### 1.2. OBIECTUL PUZ

---

Conform legislației în vigoare autorizarea efectuării construcțiilor se face în baza unei documentații de urbanism aprobate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice etc.

Planul Urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme:**

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;



- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni, restricții - incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentației de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- Dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Ordonanța nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial și altele.
- Dacă sunt prevăzute prin planul urbanistic general.
- Dacă sunt solicitate prin certificatul de urbanism.
- În vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG.
- Pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat

#### **Solicitări ale temei program**

Tema-program întocmită de către beneficiar împreună cu proiectantul, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul extravilan al comunei Vișina, județul Dâmbovița, pentru studierea a ceea ce solicitantul denumesc: **EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU REALIZARE BAZIN PISCICOL**, cu amenajări aferente, spații de circulație și acces, pe de o parte și alte amenajări aferente funcțiunii din temă, în două etape distincte:

**Etapa 1** - activitati de tip industrial (obiectivul principal al investitiei), activitati de exploatare si prelucrare a agregatelor minerale (agregate naturale de balastiera – nisip si pietris in stare naturala), organizarea zonei de exploatare cu toate amenajările specifice aferente, cu respectarea distantelor minime fata de limitele perimetrare ale terenului pentru constituirea pilierului de protectie, organizarea spatiilor pentru acces si circulatie utilaje si autovehicule de transport, a spatiilor pentru depozitarea temporara a materialului fertil si a sterilului ;

**Etapa 2** - reconstructia ecologica, amenajare bazine piscicole, activitati de acvacultura (producerea pestelui pentru consum, pescuit sportiv si de agrement).

Terenul studiat este reprezentat de o parcelă **teren arabil, extravilan**, proprietate S.C. GES AGREGATE CONSTRUCT S.R.L., **cu suprafața totală de 33247 mp, identificata cu numărul cadastral: 71555, Tarla 22, P. P389/27., înscris în cartea funciară cu nr. 23329 a comunei Vișina.** Proprietarul SC GES AGREGATE CONSTRUCT S.R.L., dorește a înființa zona de exploatare de agregate minerale ce face obiectul prezentei documentații. La sfârșitul exploatareii zona va fi data în folosință ca lac de pescuit sportiv (agrement) sau heleșteu.

Parcela studiată are o formă neregulată și acces carosabil din drumul de exploatare DE 394 și are următoarele vecinătăți:

- Nord: Diaconu Ștefan
- Est: D.E. 394;
- Sud: Trasnea I. Soare;
- Vest: D.E. 377.

Pe terenul descris anterior urmeaza a se executa in Etapa 1 lucrari de excavare, exploatare si prelucrare agregate minerale (agregate naturale de balastiera - nisip si pietris in stare naturala), in baza Permisului de exploatare ce urmează a fi eliberat de Agentia Nationala pentru Resurse Minerale, in conformitate cu prevederile Legii minelor nr. 85 / 2003.

Prin tema de proiectare s-a prevazut ca, in Etapa 2, dupa epuizarea agregatelor minerale aflate in zonele de exploatare initiale, atat deasupra cat si sub nivelul acviferului freatic, cuvetele excavate sa fie transformate in bazin piscicol, prin taluzarea zonelor marginale și construirea unor diguri de protectie.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de Urbanism nr. 241/14.11.2019, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** care să cuprinda reglementari specifice detaliate corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: organizarea urbanistica, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul

juridic și circulația terenurilor, măsuri de protecție a mediului, permisiuni și restricții ce vor fi incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

---

- PUG și regulamentul de urbanism aferent, avizate și aprobate conform legii, aprobat de CL Vișina prin Hotărârea nr. 6/2012;
- Actele de proprietate, planul de amplasament și delimitare a bunului imobil;
- Certificatul de urbanism nr. 241/14.11.2019;
- Planuri cadastrale, puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, întocmite de specialiști și avizate de OCPI;
- Reglementare tehnică GM-010-2000 – Ghid metodologic pentru întocmire PUZ;
- Reglementare tehnică GM-008-2000 – Ghid metodologic pentru evaluare impact;
- Studiu geologic;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Legea 350/2001 – Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- HGR 525/1996 – Regulamente Generale de Urbanism;

---

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

---

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

---

Amplasamentul ce face obiectul PUZ este situat în partea de nord a satului Broșteni, comuna VIȘINA, județul Dambovita, la cca. 1 Km distanță de vatra satului, pe malul stâng al râului Neajlov, într-o zonă cu caracter predominant industrial (exploatare de agregate minerale) străbatută de un drum de exploatare - DE 394, drum pietruit, în stare bună, în vecinătatea unor exploatare existente aparținând S.C. PYRAMID AGREGATE COMPANY SRL și SC GES AGREGATE CONSTRUCT S.R.L. și a STAȚIEI DE SORTARE, situate în partea sud-estică a amplasamentului la aproximativ 500 m.

PATJ Dambovita, secțiunea "Potential economic și oportunități - Resurse naturale", precum și alte studii ulterioare semnalează prezența unor zăcăminte minerale utile, respectiv nisipuri și pietrisuri pentru construcții, zăcăminte în curs de exploatare, cantonate în terasa de pe ambele maluri ale râului Neajlov perimetrul temporar de exploatare VIȘINA.

Identificarea acestor zăcăminte a determinat apariția solicitărilor, din partea unor investitori privați, privind scoaterea din circuitul agricol a unor perimetre în vederea exploatării, prelucrării și comercializării agregatelor

minerale pentru construcții, urmate de reconstrucția ecologică și amenajarea unor bazine piscicole de producție semiintensivă și de agrement.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

---

În Plansa 1 "INCADRAREA ÎN TERITORIU" și Plansa 2 "SITUATIA EXISTENTA CONFORM PUG" este prezentată poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ al comunei și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Amplasamentul ce face obiectul PUZ este situat în partea de sud a satului Broșteni, comuna VIȘINA, județul Dambovita, la cca. 1 Km distanță de vatra satului, pe malul stâng al raului Neajlov, într-o zonă cu caracter predominant industrial (exploatare de agregate minerale) și beneficiază de acces rutier dinspre DJ 611 (la 300 m vest) prin intermediul unui drum de exploatare existent (DE 394), drum pentru trafic greu, împietruit, ce traversează partea sudică a amplasamentului și leagă DJ 611 de satul Izvoru.

### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Parcela ce face obiectul PUZ - ului se încadrează din punct de vedere morfologic în marea unitate denumită Câmpia Română - subunitatea Câmpia Găvanu - Burdea cu o altitudine medie în zona amplasamentului de 165 m. În această subunitate, a cărei altitudine absolută marchează o slabă înclinare generală NV-SE se cantonează resurse exploatabile de nisip și pietriș. Depozitele detritice ce se constituie în resursa minerală sunt depozitate aluvial - proluviale de vârstă Holocen superior și au grosimi cuprinse între 3,0 m. și 10,0.

#### **a. Date climatice**

Comună Vișina se integrează în specificul climei temperat continentale de tranziție, la întrepătrunderea influențelor continentale estice cu influențe oceanice vestice și submediteraneene. Invaziile de aer continental sunt mai frecvente iarna decât vara, accentuând fenomenul de secetă și diferențele de temperatură dintre iarnă și vară.

Clima este tipică de câmpie. Sumele anuale ale radiației solare și mediile anuale de temperaturi sunt de 10,1 grade C, iar diferențele dintre anotimpul rece și cel cald sunt accentuate, amplitudinile termice anuale ridicându-se la 18 – 19 C.

Precipitațiile sunt specifice zonelor de câmpie, mai slabe decât restul țării, aproximativ de 610mm anual, iar numărul zilelor cu sol acoperit de zăpadă depășește rar 60. Toate acestea conturează în zonă subtipul climatului continental de tranziție.

- Temperatura medie anuală: + 10,5 C;
- Temperatura medie a verii + 21,5 C;
- Temperatura medie a iernii - 1 C;
- Adâncimea maximă de îngheț - 0,90m, conform STAS P100-92;
- Cantitatea de precipitații medii multianuale 600-700mm;
- Regimul vânturilor:
  - o Vânturi dominante NE (10%); SV (8%);
  - o Calmul are valoare 51,8%.

#### **b. Conditii seismic**

Conform reglementarii tehnice “cod de proiectare seismică Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicative P100-1/2006 conarea valorii de varf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismic având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, are o valoare  $a_g=0,24-0,28g$ .

Din punct de vedere al macrozonării seismic, perimetrul se situează în zona de grad 8<sub>1</sub> cu o perioadă de revenire de minim 50 de ani – conform STAS 11100/1-93.

Valoarea de varf a accelerației pentru component verticală a mișcării terenului  $a_{vg}$  se calculează ca fiind -  $avg = 0,7 a_g$

Perioada de control (colt)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița zonelor de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colt are valoarea  $T_v = 1.0sec$ .

#### **c. Date geomorfologice**

Din punct de vedere geomorfologic, terenul de amplasare face parte din marea unitate morfologică Câmpia Română – subdiviziune Câmpia Găvanu – Burdea, zona de subsidență Titu.

Terenul de amplasare al bazinului piscicol este uniform, plat, cu aspect de câmpie, de formă dreptunghiulară, orientat pe direcția laturii mari NE-SV. Cota medie a terenului este de 165,00m.

Din punct de vedere geologic, perimetrul este alcătuit din depozite cu caracter de loessoid de vârstă holocenă. Perimetrul ocupă o parte din terasa joasă și terasa inferioară a râului Neajlov, geologia terenului fiind specifică acestor forme geomorfologice:

- Holocenul inferior (gh1) este reprezentat prin depozite loessoide aparținând interfluviului Argeș – Dambovnic și alte terasei inferioare cu o grosime de 3-10m și prin depozite de pietrișuri ale terasei joase cu grosimea de 3-4m;
- Halogenul superior (gh2) cuprinde depozite loessoide ale terasei joase și aluviuni grosiere ale luncilor.

Depozitele loessoide ale terasei joase au un caracter argilos nisipos cu grosimi de 2-6m.

#### **d. Incadrarea din punct de vedere hidrografic**

Hidrografic zona aparține bazinului hidrografic al râului Argeș care reprezintă principal axa de drenaj în zona.

Amplasamentul studiat este situat în terasa malului stâng al râului Neajlov care la rândul afluent al râului Argeș.

Zona Vișina prezintă depozite cuaternare de nisipuri și pietrișuri care în anumite raporturi cu depozitele argiloase determină structuri acvifere de mică și de medie adâncime.

Dinamica apelor subterane este în strânsă legătură cu structura geologică a zonei în care un rol deosebit îl are aranjamentul structural și natura litologică a depozitelor.

Depozitele purtătoare de apă freatică aparțin holocenului superior în facies aluvionar grosier – pietrișuri, dispuse pe un paleo relief de eroziune a argilei de baza aparținând pleistocenului mediu.

Aceasta determină ca hidrostructura freaticului să fie independent hidrodinamic față de hidrostructura subsidența.

Forajele executate au evidențiat în cadrul depozitelor aluvionare, la diferite nivele, existent intercalațiilor marno argiloase discontinue, care se efilează spre raul Argeș.

#### **e. Incadrarea in zone de risc natural**

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei in care

se gaseste perimetrul se face in conformitate cu Monitorul Oficial al Romaniei; Legea nr. 575/noiembrie 2001; Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiune a V-a; zona de risc natural. Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si material pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutremurele de pamant; inundaiile si alunecarile de teren.

1. Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismic pe scara MSK este 8<sub>1</sub>, cu o perioada de revenire de cca 50 ani;
2. Inundatii: zona studiata se incadreaza in zone cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 100-150mm in 24 de ore; configuratia morfologica a amplasamentului conduce la concluzia ca zona bazinului piscicol este neinundabila;
3. Alunecari de teren: zona studiata se incadreaza in zone cu potential de producer a alunecarilor scazute, cu probabilitate de alunecare "foarte redusa".

Realizarea bazinului piscicol se va face prin sistematizarea adecvată a luciului de apă și ameliorarea chimismului apei.

Din studiul geotehnic observăm existența condițiilor geologice de realizare a unui bazin piscicol în zona de exploatare a agregatelor minerale.

Lucrările de investiții propriu-zise pentru realizarea bazinului constau în amenajarea/îmierbarea pilierilor de siguranță, controlarea scurgerilor de suprafața dinspre cotele dominante către luciul de apă, lucrări de taluzare și îmierbare a taluzului uscat al excavației. Ca măsuri de integrare a investiției în cadrul natural existent se propune plantarea unei perdele de arbori de jur-împrejurul obiectivului, un puiet de arbori foios - la 10-15 m distanță unul fata de altul, din următoarele specii: salcie plângătoare (*Salix babylonica*), salcâm (*Robinia pseudocacia*), tei (*Tilia cordata*) sau răchită albă (*Salix albă*). Golurile de teren rambleiate vor fi acoperite cu sol vegetal din depozitul de sol decopertat și însămânțate cu sămânță de iarbă și vegetație mezohigrofila și palustra.

Pentru popularea bazinului piscicol se recomanda următoarele specii de pești și batracieni (ușor adaptabile în condițiile de mediu preconizate).

Pești pașnici - Caracuda (*Carassius carassius*), Caras (*Carasius auratus gibelio*), Petroc (*Gobio kessleri*), Dunarita (*Cobitis aurata bulgarica* - *Sabanejewia aurata*). Pești răpitori - Bibanul (*Perca fluviatilis*), Soreț (*Lepomis gibbosus*).

Batracieni - Buhaiul de baltă/izvorașul cu burta roșie (*Bombina bombina*)

Pentru popularea bazinelor piscicole exploatate în regim natural trebuie să

se țină seama de ecosistemul specific apelor stagnante și în special de organismele planctonice și bentonice caracteristice.

Pentru rentabilizarea unei amenajări piscicole nou-înființate este recomandabil ca inițial să se populeze bazinele cu pești de unul și doi ani. Puietul necesar sau exemplarele de 1 - 2 veri se pot procura din ferme specializate în producție (Stațiunea Piscicolă Nucet, județ Dâmbovița).

Cantitatea de puiet necesară este de 150-155 kg/ha și va avea la procurare o greutate medie de 30 - 35 g/buc.

### **2.3. CIRCULAȚIA**

---

Circulația în zona se face pe Drumul Național 61 Găești - Petrești - Corbii Mari și din acest drum se desprinde *DJ 611* - Petrești - Vișina - Șelaru - limita județului Teleorman. Acest drum leagă zona studiată cu Autostrada A1. Drumul județean are un profil de 6 m asfaltat și cu acostamente de 0,5 m.

Accesul pe parcela studiată se poate face din acest drum prin intermediul drumului de exploatare DE 394 (latime de 5 – 5,5m).

Transportul agregatelor exploatate către stația de sortare se face prin intermediul drumurilor de exploatare amenajate (impietruite) de către beneficiar cu ocazia exploatării altor parcele.

Din DE 394 și din DJ 611 pe terenuri proprietate privată SC GES AGGREGATE CONSTRUCT, s-au creat alte drumuri de exploatare impietruite, spre stația de sortare, pentru circulația autovehiculelor de transport balast pe trasee ce ocolesc localitățile, drumuri ce necesită măsuri de întreținere și reabilitare periodică pe toată durata utilizării lor în scopul evitării impactului negativ (paraf și zgomot) asupra teritoriilor agricole tranzitate.

### **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

---

În Plansa 3 - "SITUATIA EXISTENTA PE PARCELA" sunt prezentate toate informațiile privind configurația terenului ce face obiectul PUZ, elemente cadastrale și de planimetrie ale parcelei, informații privind regimul juridic, tehnic și economic, categoria de folosință a terenurilor.

Terenul este în totalitate proprietate privată, dobândit de actualul proprietar prin contract de vânzare-cumpărare și nu este grevat de servituti

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de tip I - activități de exploatare minieră, de depozitare, prelucrare și transport (exploatare și prelucrare agregate minerale), și A – unități agricole prin bazinele piscicole, deși zona include și



mari suprafețe de teren agricol (arabil).

Principalele disfuncționalități privind terenul ce face obiectul PUZ:

- lipsa santuri de colectare și scurgere ape pluviale pe drumurile de exploatare existente;
- lipsa utilitatilor;
- emanații de pulberi și de gaze nocive în aer produse de utilajele tehnologice și de transport în zona perimetrului de exploatare și pe traseul de circulație a acestora ;
- poluarea aerului și solului în procesul de exploatare (decovertare, excavare, haldare, încărcare), prelucrare (sortare-spalare-depozitare) și transport a materialului excavat (nisipuri și pietrisuri) ;
- afectarea acviferului freatic în urma excavării ;
- poluarea solului și acviferelor subterane cu combustibili și lubrifianți rezultate prin scurgeri accidentale de la utilaje și autovehicule de transport ;

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

---

Zona fiind în extravilan nu beneficiază de niciun fel de rețele edilitare. La o distanță de aproximativ 250 m se află o linie de medie tensiune ce bordează DJ 611.

În zona studiată nu există alte echipamente tehnico-edilitare publice sau private.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

---

În cazul exploatării în faza industrială, procesele de extracție și transport a agregatelor minerale și ulterior de transformare a excavațiilor în amenajare piscicolă și de agrement nu sunt susceptibile de a produce accidente sau avarii cu impact deosebit asupra mediului sau populației. În zona sunt foarte multe astfel de exploatare, iar în istoria exploatărilor agregatelor nu s-au întâmplat astfel de accidente.

Amplasamentul fiind în perimetrul extravilan al comunei Vișina (departe de ariile locuite – 1.000 m. față de Broșteni și 500 m. față de Izvoru) variantele de acces în perimetru exclud expunerea populației la vibrații și zgomote datorită traficului greu al autovehiculelor și utilajelor de excavare - încărcare, etc.

În apropierea sitului studiat se află, la distanță de aproximativ 620 m, Rezervația Naturală Poiana cu Narcise, în lunca râului Neajlov.

Efectele ireversibile ce pot apărea ca urmare a activității extractive în perimetrul Vișina sunt caracterizate de impactul peisagistic ca urmare a realizării unei excavații de adâncime (7 m — 9 m.) și deschiderea unui luci

de apă în acviferul freatic. Aceste efecte vor fi diminuate atunci când întreaga zonă va fi tratată ca un ansamblu peisagistic piscicol.

Principalele disfuncționalități manifestate datorită activităților desfășurate în zona învecinată:

-Emanatii de pulberi și de gaze nocive în aer produse de utilajele tehnologice și de transport în zona perimetrului de exploatare și pe traseul de circulație a acestora ;

-Poluarea aerului și solului în procesul de exploatare (decopertare, excavare, haldare, încărcare), prelucrare și transport a materialului excavat (nisipuri și pietrisuri) ;

- Afectarea acviferului freatic în urma excavării și inundarea terenurilor excavate ;

- Poluarea solului și acviferelor subterane cu combustibili și lubrifianți rezultați prin scurgeri accidentale de la utilaje și autovehicule de transport.

## **2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

---

Identificarea unor resurse minerale utile cantonate în terasa râului Neajlov, respectiv nisipuri și pietrisuri pentru construcții, a căror exploatare se dovedește benefică în plan economic atât pentru investitorii privați cât și pentru comunitatea locală prin crearea de locuri de muncă, furnizarea materialelor de construcții pentru necesitățile locale, atragerea taxelor de autorizare, exploatare și redevenței miniere în folosul comunității locale, a condus la ideea ca această activitate, dincolo de impactul pe care îl produce prin imaginea dezagrabilă a gropilor de exploatare și activității utilajelor, este totuși acceptată atât de populație, cât și de Administrația Locală.

**Consultarea populației s-a desfășurat conform legislației în vigoare.**

● Punctul de vedere al administrației locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei :

Proiectele de exploatare a resurselor minerale utile, urmate de reconstrucția ecologică și amenajarea de iazuri piscicole, zone de agrement, recreere, sport, întrunesc condițiile de a fi promovate întrucât demonstrează viabilitate tehnică, financiară și economică :

- Contribuie la atingerea obiectivelor și indicatorilor propuși prin strategia de dezvoltare ;

- Promovează activități economice rentabile pentru comunitatea locală, activități cu caracter inovativ ;

- Generează locuri de muncă (minim 10 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 înglobează 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 pepinierelor piscicole.

Se propune reconversia functionala a zonei - de la teren extravilan de folosinta predominant agricola (arabil sau neproductiv-destructurat) - la zona pentru activitati industriale (in prima etapa), apoi zona pentru activitati de acvacultura, agrement, recreere, sport, turism local.

- Punctul de vedere al elaboratorului:

In urma analizei situatiei existente, a solicitarilor beneficiarului si a prevederilor PUG aprobat, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare economico-sociala a localitatilor comunei, se estimeaza ca posibila si benefica implementarea proiectului in perimetrul studiat, considerand ca trebuiesc incurajate si promovate atat activitatile de exploatare a resurselor naturale producatoare de materii prime pentru constructii, cat si investitiile din domeniile agrement, recreere, sport, turism local, cu modernizarea infrastructurii si realizarea unor amenajari specifice (oglinzi de apa, spatii verzi) ce ar contribui la imbunatatirea cadrului natural si construit.

## **2.8. Necesitatea si Oportunitatea investitiei**

---

- Scopul și importanța obiectivului de investiții

Scopul investiției este extracția și valorificarea resurselor minerale solide prin lucrări miniere, agregate minerale de balastiera, ca materiale de constructie necesare micilor intreprinzători și comunitatii locale pentru lucrări de investiții in infrastructură, urmate de realizarea unei amenajări piscicole si de agrement.

Realizarea obiectivului de investiții propus va contribui la dezvoltarea economica a comunei, la imbunatatirea peisajului si a microclimatului prin crearea unei zone de agrement și pescuit sportiv.

Activitatile din domeniul pisciculturii nu pot exercita impact negativ asupra mediului natural si construit. Dezvoltarea vegetatiei si faunei diversificate din mediul acvatic va conduce la imbunatatirea calitatii mediului. Investitia, prin natura ei, atat in timpul executiei cat si dupa punerea in functiune, va crea locuri de munca, iar dupa popularea cu material piscicol, va duce la diversificarea activitatilor de agrement de pe teritoriul administrativ al

comunei.

Se apreciaza ca realizarea investitiei va fi benefica pentru comunitatea locala, prin contributia financiara la bugetul local si crearea unor locuri de munca, chiar daca in prima faza va avea un impact negative asupra aerului, solului, vegetatiei si faunei spontane.

- Utilitatea publică

Investiția modifică Planul Urbanistic General aprobat, prin includerea in intravilan a suprafetei de 33247 mp , schimbarea temporara a destinatiei functionale din teren predominant agricol in zona pentru activitati economice de tip industrial, urmand ca in final terenul sa capete destinatia functionala de zona pentru exploatare piscicola pentru agrement, sport, turism local.

Utilitatea publica a investitiei consta in furnizarea unor materiale de constructii necesare micilor intreprinzători și comunitatii locale pentru lucrări de infrastructură si alte obiective publice in Etapa 1, iar la nivelul Etapei 2 in amenajare bazine piscicole, producerea pestelui pentru pescuitul sportiv si de agrement, dezvoltarea activitatilor de agrement, recreere, sport, turism local.

---

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

---

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

---

Analiza situației existente, a disfuncționalităților constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii privind modalitatea de abordare a problematicii complexe constatate: Se impune elaborarea unei soluții viabile privind asigurarea accesului rutier pe parcela studiată, din rețeaua teritorială existentă.

Zona ce face obiectul PUZ va trebui structurata funcțional și configurativ - spațial, astfel încât să se obțină o compoziție unitară din punct de vedere urbanistic;

**Zona va necesita amplasarea unor locuri de parcare pe o platformă aflată pe proprietatea beneficiarilor, ce va asigura parcajul necesar pentru funcțiunea ulterioară de agrement.**

#### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL**

Conform PUG și RLU aprobat, terenul ce face obiectul PUZ este situat în extravilanul comunei Vișina și nu se supune regulilor de urbanism din intravilanul comunei.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

---

Relația cu drumurile adiacente, conjugată cu interesul beneficiarului și al administrației publice locale de a realiza activități economice în zona face ca amplasamentul să fie atractiv.

În zona nu există valori ale patrimoniului cultural construit (monumente de arhitectură și situri arheologice), iar situl natural nu este supus protecției.

**În proximitatea zonei studiate nu există niciun sit Natura 2000, dar se află Rezervația Naturală Poiana cu Narcise, la o distanță de aproximativ 620 m.**

Peisajul actual predominant agricol al zonei va fi afectat în prima etapă, prin activitățile miniere specifice (decopertare, excavare, haldare, încărcare și transport al produsului din zona de exploatare) cu impact nefavorabil asupra mediului natural și antropic.

În Etapa 2 urmează reconstrucția ecologică și amenajarea bazinului piscicol, refacerea și îmbunătățirea peisajului prin amenajarea de spații verzi cu plantări de arbori și arbuști, suprafețe înierbate, platforme dalate pentru circulație rutieră și pietonală, cu șanțuri de scurgere ape pluviale, echipamente tehnico-edilitare, realizarea unor construcții anexe și unor cabane de lemn, împrejurimi. Toate aceste lucrări vor contribui la reabilitarea și reconfigurarea cadrului natural cu elemente noi (vegetație și oglinda de apă), îmbunătățirea imaginii și calitatilor spațiului rural, a microclimatului zonal, integrarea acestuia în peisajul natural din zonă.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

---

În etapa 1 accesul principal în incintă se va face prin drumul pietruit de exploatare din partea de sud a parcelei, drum ce face legătura cu stația de sortare, acesta fiind deja modernizat de beneficiar cu ocazia exploatarea terenurilor din zonă.

În Etapa 2, drumurile din incintă vor fi amenajate corespunzător, cu platforma cadosabilă și pietonală de 4 m lățime, realizate din pavaje ecologice tip "Ecoraster" înierbat sau balastat, sau cu suprafața de uzură din piatră sistem "macadam" compactat pe strat de nisip și fundație de balast compactat calibrată la tonaj de 3 - 18 to, pentru autovehicule SUV, de teren și autospeciale de intervenție, cu șanțuri de scurgere ape pluviale realizate din dale de beton prefabricate, acoperite cu dale zăbrălite circulabile de beton armat.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI,**

#### **BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

---

##### **3.5.1 Descrierea soluției de organizare urbanistică**

Organizarea urbanistică propusă urmărește ordonarea facilă a circulațiilor și funcțiunilor în incinta creând în același timp o coerentă urbanistică a ansamblului.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică

- forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat ;
- proximitatea unor terenuri agricole, a unor oglinzi de apă rezultate în urma inundării gropilor de exploatare și a unor cursuri de apă (Raul Neajlov și HR 897) ;
- posibilitățile de circulație și acces în zona de exploatare și dinspre drumurile publice învecinate ;
- ocuparea judicioasă a terenului cu construcțiile și amenajările tehnologice aferente activității de bază și activităților auxiliare, în funcție de caracteristicile fluxului tehnologic, de condițiile din avize și acorduri;
- posibilitățile de organizare etapizată a lucrărilor de exploatare cât și a celor de reconstrucție ecologică după terminarea exploatării.

Zonificarea funcțională este prezentată în **Planșa 4 - "REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE "** și cuprinde spații destinate activităților specifice într-o variantă posibilă.

**Incinta va beneficia de împrejmuire transparentă nu mai înaltă de 2,00 m dublată de gard viu. De jur-împrejurul sitului se va păstra o fâșie de spațiu verde lată de 5 m pe care se va amplasa câte un arbore la o distanță de 15 m unul de celălalt, conform planșei nr. 2 a PUZ.**

**Circulația în incinta va fi de tip liniar, și va satisface nevoile exploatării de agregate dar și a zonei de agrement ce se va dezvolta ulterior. Pe timpul exploatării zona nu va avea nevoie decât de o mică baracă (container) de organizare de șantier și cu funcțiunea de birou și vestiar dotată cu o cabină de toaletă ecologică.**

#### **Descrierea procesului tehnologic:**

Pentru activitatea ce se va implementa prin PUZ și Autorizație de construire, fiind de exploatare agregate minerale cu realizare de bazin piscicol, este nevoie doar de dotări de tipul:

- draglina de 1,2 mc;
- excavatoare;
- încărcătoare frontale;
- autobasculante.

Sunt necesare doar cantități de motorină și lubrefianți în cantitățile necesare exploatării agregatelor minerale la volumul aprobat de A.N.R.M.

Pe faze ale procesului tehnologic de exploatare se pot reține:

- a) bornarea perimetrului de exploatare cu delimitarea pilierilor de siguranță;
- b) exploatarea cu utilajele de mai sus a agregatelor din perimetrul aprobat la adâncimea medie de exploatare de cca 8,5m, din care:
  - 1,5 m decoperta conținând și sol vegetal (0,5m) și steril (argila);
  - 7,0 m strat util și 3m adâncime apa sub nivelul hidrostatic;
  - Excavarea se va efectua în fâșii paralele cu lățimea de 10m și lungimea de 250m, pe medie;
  - Taluzele excavației se vor profila la panta de 1/1;
  - Se vor păstra pilierii de siguranță de 5 m față limitele laterale ale parcelei.

La finalizarea lucrărilor de exploatare se vor executa digurile de contur, din volumul de steril decopertat inițial, cu lățimea coronamentului de 3,0 m, lățimea bazei de 7 m și înălțimea de 1,5m. Se va însămânța cu ierburi perene suprafața digului executându-se și plantari de puiți de sălcie, plop sau salcâm, pe aliniamentul exterior al digului de protecție, la echidistanța de 10 – 15m.

Pământul vegetal, rezultat din decopertare, va fi folosit în incinta pentru sistematizarea verticală sau dacă prisosește va fi depus în locurile indicate de primăria Vișina (terenuri neproductive sau destinate unor sistematizări vertical viitoare).

Bazinul piscicol se va popula în sistem de policultura, cu spații de ciprinide (crap; caras; plătica; roșioara; amuț), dar și cu răpitori (biban; sorete). Cantitățile în regim de creștere nefurajat va fi de cca 150 kg/ha la 30 g/bucată, în primul an.

Organizarea urbanistica este prezentată în Plansa 4 "Reglementari urbanistice-Zonificare" pentru Etapa 1 - Exploatare agregate minerale și în Plansa 5 "Reglementari urbanistice - Mobilare informative" pentru Etapa 2 - Reconstructie ecologica și amenajare bazine piscicole".

Structura funcțională propusă cuprinde spații destinate activităților specifice, într-o variantă posibilă (informativă) de mobilare și esalonare a lucrărilor, corespunzător fiecăreia dintre cele două etape principale.

Teritoriul studiat în prezentul PUZ cuprinde anumite zone deja reglementate și avizate în cadrul unor documentații anterioare, privind perimetrele de exploatare Vișina, stația de sortare existentă, zone ce sunt marcate pe planșele 3, 4 și 5 (terenuri exploatare parțial sau total și inundate în urma excavării sub nivelul freatic, reprezentate prin luciu de apă, sau teritoriul stației de sortare-spalare), astfel încât zona de reglementare din prezenta documentație se restrânge pe un teritoriu mai mic decât suprafața efectivă a terenurilor ce au generat prezentul PUZ (conform actelor și elementelor de temă).

Bilant funcțional etapa 1:

<b>BILANT FUNCTIONAL ETAPA 1</b>	<b>S (mp)</b>	<b>Procent %</b>
<b>ZONA UNITATI INDUSTRIALE (SUPRAFATA TOTALA)</b>	<b>33247</b>	<b>100</b>
DIN CARE:		
ZONA PENTRU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE	27960	84.10%
ZONA VERDE DE PROTECTIE	5287	15.90%

Bilant functional etapa 2:

<b>BILANT FUNCTIONAL ETAPA a 2 - a</b>	<b>S (mp)</b>	<b>Procent %</b>
<b>ZONA UNITATI AGRICOLE (SUPRAFATA TOTALA)</b>	<b>33247</b>	<b>100</b>
DIN CARE:		
BAZIN PISCICOL	23425	70.46%
ZONA VERDE DE PROTECTIE SI DRUM PERIMETRAL	9822	29.54%

La întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire se va avea în vedere obligativitatea ca toate amenajările aferente fiecăreia dintre funcțiunile specifice stabilite în PUZ, să fie dimensionate și distribuite conform normelor în vigoare prevăzute în Anexele 2 - 6 la Regulamentul General de Urbanism.

**În cadrul zonei studiate sunt stabilite anumite de reglementări specifice privind organizarea urbanistică și regulile de construire pentru obiectivul propus:**

- **Alinierea limitativă pentru construcțiile propuse** - reprezintă **distanța minimă** la care se pot amplasa noile construcții, față de limitele principale (dinspre strada - **aliniament**), precum și față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei; aceste distanțe minime, exprimate în metri sunt înscrise pe planul general; în interiorul acestei limitei, se definește **zona edificabilului**, adică zona de amplasare a construcțiilor (cu suprafața mai mare decât edificabilul maxim admis de POT-ul maxim stabilit);
- **O mobilare informativă** (exprimată prin forme și gabarite de clădiri) în limitele apropiate de edificabilul maxim exprimat de POT-ul maxim stabilit; mobilarea prezentată este informativă (suprafața marcată este mai mică sau cel mult egală cu suprafața maximă construită indicată de POT maxim stabilit).
- **Regimul maxim de înălțime** pentru construcțiile propuse;

Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile propuse exprima numărul de niveluri supraterane, ceea ce nu exclude posibilitatea realizării de subsoluri sau demisoluri utile, prin ridicarea cotei parterului pentru realizarea de garaje sau alte funcțiuni complementare sau compatibile. Nivelurile subterane nu sunt luate în calculul suprafețelor construit desfășurate ale clădirilor propuse, deci, implicit nici



în calculul CUT.

- **Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii (POT, CUT);**

- **Suprafața totală a terenului pentru fiecare lot propus, suprafață la care se raportează POT și CUT.**

La întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire se va avea în vedere obligativitatea ca toate amenajările aferente fiecăreia dintre funcțiunile specifice stabilite în PUZ (zona ocupată de construcții, zona pentru accese, alei, parcaje, zona verde ambientală și de protecție, spații de joacă și odihnă), să fie dimensionate și distribuite conform normelor prevăzute în Anexele 2, 3, 4, 5, 6 la Regulamentul General de Urbanism.

### **3.5.2 indici urbanistici**

#### **INDICI URBANISTICI:**

**POT maxim 5%**

**CUT maxim 0,5 ;**

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Pentru activitățile desfășurate - Exploatare agregate minerale cu realizare bazin piscicol nu sunt necesare echipamente tehnico-edilitare pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și energie termică.

Pentru nevoile personalului de deservire se utilizează apă îmbuteliată din comerț și o cabină ecologică vidanjabilă.

Pentru umectarea periodică a suprafețelor de circulație și pentru spălare se va utiliza o cisternă de stropit cu apă din lacurile beneficiarului sau cu apă din panza freatică ce va umple gropile de excavatie.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **SURSE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU**

Protecția mediului natural și construit (aer, apă, sol, subsol), vegetație forestieră, rezervații

și monumente ale naturii, respectiv așezări umane și bunuri materiale create de om, reprezintă un obiectiv de importanță majoră în dezvoltarea durabilă a societății.

Amplasarea obiectivelor de tip industrial, impune analiza procesului tehnologic, pentru identificarea surselor potențiale de poluare (scurgeri accidentale de combustibil și lubrifianți de la utilajele de transport, depășiri ale nivelului de zgomot și vibrații care să producă disconfort în zona de locuit, emisii de gaze poluante în aer în timpul funcționării unor motoare, emisii de pulberi sedimentare, peste limitele admisibile) și stabilirea unor măsuri speciale, eficiente de protecție și de limitare a emisiilor de noxe în aer apă și sol, de atenuare a impactului vizual nefavorabil specific acestui gen de activități.

În acest context s-au instituit o serie de prescripții urbanistice și tehnice, îndreptate împotriva oricăror acțiuni ce pot produce ruperea echilibrului ecologic, daune sănătății, liniștii și stării de confort a oamenilor, modificări distructive ale mediului natural și construit.

Structura funcțională propusă și implementarea unor tehnologii moderne creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural și construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

#### Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apă 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente. Se va alinia proiectul de autorizare cu condițiile din Avizul de Gospodărire a Apelor.

Singura sursă potențată de poluare a acviferelor poate rezulta din antrenarea de către apele din precipitații a produselor petroliere (combustibili sau lubrifianți de la utilaje,

autoturisme, sau autovehicule de transport marfa) scurse accidental pe zona amplasamentului.

Pentru reducerea riscurilor unor astfel de accidente, reviziile și reparațiile utilajelor se vor face periodic conform graficelor și specificațiilor tehnice la sediul societății, iar alimentarea cu combustibil se va face numai în locuri special amenajate în acest scop și numai de personal instruit, astfel încât să prevină scurgerea și împrăștierea produselor petroliere.

Proiectul respectă prevederile Legii nr. 107/1996 - legea apelor și H.G. nr. 964/2000 - privind aprobarea Planului de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole.

**Datorită soluțiilor constructive adoptate și modului de colectare a deșeurilor,** obiectivele ce urmează a se înființa nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu - apa. Nu se fac evacuări de ape uzate în receptor natural.

#### Protecția apelor:

În incinta nu se lucrează cu substanțe toxice și nu există surse de poluanți.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt evacuate pe platformele exterioare printr-un sistem de jgheaburi și burlane și vor fi evacuate la nivelul terenului.

**Nu se va prelua apa de pe suprafața parcării, aceasta fiind acoperită cu zone pietruite tasate și înierbate.** Apa pluvială de pe suprafața platformelor (drumurilor de incinta) va fi evacuată la teren datorită pantei dată acestora.

#### Protecția aerului

Prin activitatea sa obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă. La proiectare și în exploatare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

#### Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Nivelul de zgomot și de vibrații la limita incintei obiectivului și la cel mai apropiat receptor protejat va fi în conformitate cu prevederile STAS 10009-88, limita maximă admisă pentru nivel de zgomot echivalent exterior clădirilor, măsurat **la limita zonei funcționale (incintei)**, este de **65 dBA** în cazul zonelor industriale.

#### Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

#### Protecția solului și a subsolului

Staționarea mașinilor se face pe o platformă pietruită cu agregate și tasată apoi înerbata. Se vor respecta prevederile Ordinului 756/1997 cu privire la factorul de mediu sol.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Parcela nu se afla în zona de interes istoric.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor. Deșeurile menajere și eventualele ambalaje deteriorate sunt colectate într-un container și ridicate de către unitatea prestatoare de servicii din localitate. *Din activitatea de producție nu vor rezulta ape uzate industriale și nici deșeuri cu caracter poluant.* Deșeurile rezultate în urma activității de producție vor fi adunate în containere specializate (pubele), urmând să fie colectate ulterior de o firmă de salubritate, agrementată corespunzător, pe baza unui contract.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre de către instalațiile de încălzire și ventilare și crearea de posibilități de curățire a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe.

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

În urma realizării acestei investiții nu se produc lucrări de distrugere a mediului înconjurător.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

*Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu:*

Prin activitatea sa obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă. La proiectare și în exploatare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

---

Nu este cazul.

---

### **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

---

Amenajările propuse prin PUZ reprezintă de fapt o materializare a propunerilor de dezvoltare economică - a comunei Vișina bazate pe resursele naturale a teritoriului administrativ. Beneficiarul deține în zonă o stație de sortare iar deschiderea unui nou front de exploatare reprezintă o continuitate a procesului de producție.

Deoarece în strategia de dezvoltare a județului Dâmbovița intra și modernizarea drumului județean 611-Petresti-Visina - Șelaru cu legătură spre județul Teleorman aceasta balastieră ar fi cea mai apropiată exploatare de balast de zona viitorului șantier. Ieșirea scurtă la autostrada Al București - Pitești cu o viitoare prelungire a acesteia pe direcția Curtea de Argeș - Sibiu reprezintă deasemenea o oportunitate pentru investiția în cauză și în general pentru balastierele din interfluviul Argeș - Dambovnic.

Principalele categorii de intervenții care să susțină materializarea propunerilor în prima etapa sunt cele din domeniul edilitar și a sistematizării verticale.

Suprafețele de teren aferente arterelor rutiere de circulație și acces în zonă (drumurile de exploatare - vicinale) vor rămâne în domeniul public de interes local, cu drept de folosință comună pentru toți utilizatorii din zonă.

Accesul pe parcelele studiate este rezolvat prin doua drumuri (DE377 si DE394) cu lățimea platformei carosabile existente de min. 5 m necesar atât pentru a se putea circula pe două sensuri cât și pentru un acces fluent la parcajele propuse în partea de sud a amplasamentului cu acces direct din drumul public DE377.

Deasemenea acest drum este important și pentru vehiculele speciale de intervenție - pompieri, ambulanțe, poliție, daca se va pune problema in mod exceptional si se va apela la aceste unitati

Includerea în intravilan a parcelelor studiate și realizarea unui bazin piscicol de dimensiuni apreciabile – 39 954 mp va reprezenta o oportunitate economică atât pentru proprietarii terenului cât și pentru locuitorii satelor Broșteni și Izvoru ce vor avea posibilitatea să-și vândă surplusul de produse din gospodărie vizitatorilor sau pescarilor. Din punct de vedere al dezvoltării turistice a comunei, transformarea zonei studiate din exploatare de agregate în zonă de

agrement piscicol, coroborată cu existența altor asemenea investiții cu potențial ridicat aflate în apropiere, nu poate decât să încurajeze turismul local în beneficiul comunității.

Întreținerea în bună stare a drumurilor de exploatare (DE377 si DE394) până la racordarea acestuia la un/drum public clasificat (Dj 611) intră în sarcina investitorului până la finalizarea exploatării zăcămintelor de balast.

Primăria are ca sarcină să urmărească la realizarea investiției respectarea prevederilor din P.U.Z. și a recomandărilor sau a condițiilor din avizele ce se vor anexa.

Întocmit,

Arh. Dumitru Barbu

