

PROIECTARE POPESCU

Plan Urbanistic Zonal

Introducere terenuri în intravilan pentru construire PENSIUNE TURISTICĂ

Comuna GALICEA, Satul COCORU, Județul VÎLCEA



Volumul 1 MEMORIU DE PREZENTARE

Beneficiar: HARALAMBIADE VALENTIN TRAIAN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

IUNIE 2011

PROIECTARE POPESCU

240184 Rîmnicu Vîlcea, Strada Știrbei Vodă 13, Județul VÎLCEA
Telefoane: 0250719105, 0744692040, 0744797177, Fax/Voce/Date: 0250719105
E-mail: pp@iplus.ro

Plan Urbanistic Zonal

Introducere terenuri în intravilan pentru construire
PENSIUNE TURISTICĂ

Comuna GALICEA, Satul COCORU, Județul VÎLCEA

Volumul 1
MEMORIU DE PREZENTARE



COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT

Arh.  Popescu Constantin



COLABORATORI

Arh.  Popescu Paula
sîng.  Cerbu Ion

APRILIE 2011

BORDEROU

Volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

Foaie de gardă

Borderou

MEMORIU DE PREZENTARE:

1. Introducere

- 11 Date de recunoaștere a documentației
- 12 Obiectul lucrării
- 13 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 21 Evoluția zonei
- 22 Încadrare în localitate
- 23 Elemente ale cadrului natural
- 24 Circulația
- 25 Ocuparea terenurilor
- 26 Echipare edilitară
- 27 Probleme de mediu
- 28 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 31 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 32 Prevederi ale PUG
- 33 Valorificarea cadrului natural
- 34 Modernizarea circulației
- 35 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț, indici urbanistici
- 36 Dezvoltarea echipării edilitare
- 37 Protecția mediului
- 38 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexe

Întocmit



arh. Popescu Constantin

MEMORIU DE PREZENTARE

întocmit în conformitate cu

GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Introducere terenuri în intravilan pentru construire PENSIUNE TURISTICĂ

Beneficiar: HARALAMBIAD VALENTIN TRAIAN ÎNȚEPRINDERE INDIVIDUALĂ

Proiectant general: PROIECTARE POPESCU RÎMNICU VÎLCEA

Data elaborării: iunie 2011

1.2. Obiectul PUZ

Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General,
- este solicitat prin Certificat de Urbanism,
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea Planului Urbanistic General,
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare.

Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

Solicitări ale temei-program

Beneficiarul prezentei documentații a identificat zona ca fiind potrivită pentru dezvoltarea unei activități turistice și de agrement, acest tip de activitate lipsind pe o rază de cel puțin 15 km. Terenul identificat este în extravilanul satului Cocoru al comunei Galicea, ca atare a procedat în con-

formitate cu prevederile legale:

- a solicitat și obținut un Certificat de urbanism de la Consiliu județean Vâlcea,
- a solicitat și obținut Avizul de oportunitate al președintelui Consiliului județean Vâlcea pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal,
- preventiv și opțional a obținut și câteva avize de amplasament de la unele autorități interesate, pentru a fi sigur că nu va cheltui bani și în final să nu poată îndeplini condițiile tehnice specifice zonei amplasamentului.

Terenurile pentru care solicită intrarea în intravilan sunt proprietatea beneficiarului.

Primăria comunei Galicea, ca autoritate administrativă, încurajează astfel de dezvoltări și a fost de acord cu întocmirea unui plan urbanistic zonal.

Terenul pentru care se întocmește prezenta documentație este de 5.000 mp, terenul proprietatea beneficiarului în zonă este mult mai mare, cca 25.000 mp, pe care intenționează să dezvolte activități ce nu necesită condiția de a fi în intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În Planul Urbanistic General al Comunei GALICEA pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu a fost stabilită nici o destinație privind reglementărilor urbanistice/zonificare și a reglementărilor tehnico edilitare.

În programul de dezvoltare al localității, pe termen lung și mediu se află propuneri în direcția dezvoltării turistice, fără a stabili ceva concret. Speranțele autorităților locale se leagă tocmai de acest tip de dezvoltări și anume cu comunitare și private ale persoanelor fizice și juridice interesate.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior prezentei documentații au fost întocmite mai multe studii și proiecte de urbanism, unele aprobate, altele neaprobate:

- Plan de delimitare parcele cadastrale ale zonei pentru aplicarea legilor fondului funciar,
- Plan Urbanistic General al comunei Galicea,
- Studiu de oportunitate privind introducerea în intravilanul comunei Galicea a unei suprafețe de teren pentru înființare PENSIUNE TURISTICĂ.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Au fost întocmite următoarele studii:

- Bază topo prin prelucrare de imagini satelitare pentru toată localitatea, folosit la întocmirea Planului Urbanistic General,
- Studiu topo prin măsurători directe pe teren pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, întocmit de topometru autorizat,
- Studiu geotehnic orientativ,
- Documentații pentru avize de specialitate.

Date statistice

Terenurile ce se studiază au fost proprietate privată a mai multor persoane fizice, apoi au făcut parte din IAS Galicea, iar după apariția legilor fondului funciar au revenit la foștii proprietari.

Comuna Galicea a fost una din multele localități cooperativizate ale județului Vâlcea, dar din anii 50 aici a funcționat și un IAS, pe terenuri confiscate de la persoanele înstărite.

Categoria de folosință este teren agricol.

Proiecte de investiții elaborate privind dezvoltarea urbanistică a zonei

Pentru zona ce face obiectul concret al prezentei documentații nu a fost întocmit până acum nici un proiect privind dezvoltarea urbanistică a zonei.

Au fost întocmite pentru comună mai multe proiecte privind: alimentarea cu apă, canalizarea, alimentare cu gaze, sediu primărie etc. Pentru zona apropiată (vecină zonei noastre) a fost întocmită o documentație pentru școală și grădiniță (lucrare executată).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Înainte de cel de-al doilea război mondial terenurile din zonă aveau aceeași categorie de folosință și aceeași proprietari.

După război și mai ales după 1950 întreaga zonă a trecut în folosința și/sau proprietatea statului prin diferite metode (confiscare, constrângere, schimb etc).

După anul 1991 (anul apariției Legii fondului funciar) terenurile au revenit la foștii proprietari.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

În toată perioada de dinainte de război și până în zilele noastre, zona nu a beneficiat de nici o atenție aparte, a rămas fără vreo dezvoltare benefică.

Deși în marea majoritate a teritoriului județului Vâlcea s-au mai făcut diferite obiective, în această zonă (centrul și vecinătățile satului Cocoru) nu s-a făcut nimic, terenurile fiind folosite numai pentru activități agricole, de regulă culturi de porumb și grâu.

Potențial de dezvoltare

Având în vedere cele arătate mai sus comuna are o mare șansă de dezvoltare turistică și implică zona studiată în prezenta documentație, pentru următoarele considerente:

Succesul unei astfel de investiții, mai ales în mediul rural, a fost, până în acest moment garantat, adăugând și următoarele considerente:

- zona face parte dintr-un teritoriu foarte curat,
- peisajul este deosebit de frumos, în apropiere aflându-se Lacul de acumulare Băbeni de pe râul Olt, zona în care râul Topolog se varsă în râul Olt, iar mai la sud zăvoiul și zonă verde abundentă din albia majoră a râului Topolog,

- comuna are mai multe monumente istorice,
- accesul până la zona studiată se face foarte ușor, numai prin intermediul drumurilor județene, toate debușând în principalele drumuri naționale și internaționale ce străbat județul Vâlcea.

Zona are avantaje pentru orice investitor: va realiza o investiție frumoasă într-o zonă curată și cu puține dotări asemănătoare, zonă cu posibilități tehnico-edilitare.

Avantaje vor fi și pentru unitatea administrativ-teritorială: dezvoltarea unei activități nepoluante, bani la bugetul local din impozite pe clădiri și din consum.

Beneficiarii vor avea parte de odihnă într-o zonă liniștită, vor putea practica drumețiile prin zonele diverse din stânga și din dreapta Topologului, de asemenea pescuitul sportiv sau de plăcere.

Condiția pentru o dezvoltare corectă a zonei este aceea ca organele administrație publice locale și județene să coordoneze realizarea tuturor obiectivelor, iar viitorii proprietari și investitori să fie obligați să coopereze la realizarea lucrărilor edilitare și a amenajărilor exterioare și să respecte legislația cu privire la proiectarea, realizarea, utilizarea și postutilizarea viitoarelor obiective.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în imediata vecinătate a intravilanului satului Cocoru (80 m față de limita zonei, sau cca 180 m față de centrul zonei). Coordonate stereo de localizare: x=443393, y=382338.

Toată zona studiată este în extravilanul satului Cocoru.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Galicea, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații nu beneficiază de nici o propunere.

Relaționare cu localitatea (poziție, accesibilității, edilitare, instituții generale)

Poziția în teritoriu a zonei:

- zona este amplasată în partea de mijloc a comunei Galicea și la începutul satului Cocoru. Comuna Galicea se află, la rândul ei la mijlocul județului Vâlcea, pe direcția nord-sud.

Accesibilități:

- zona studiată este amplasată destul de bine din punct de vedere al accesibilității, la intersecția a 2 drumuri județene (DJ 678 și DJ 678 A)

- accesul propriu zis la zona studiată se face prin intermediul unui drum local ce pleacă din drumul județean DJ 678,

- distanța din mijlocul zonei studiate până la primăria comunei este de cca 1,50 km și se merge numai pe drumul local arătat mai sus și pe drumul județean DJ 678,

- distanța până la Râmnicu Vâlcea, reședința județului (și cea mai mare și mai dezvoltată localitate) este de cca 25,00 km și se merge, în afară de drumurile mai sus, numai pe drumuri bune (drumurile naționale DN 7 și/sau DN 64).

Utilități:

- în zonă nu există rețelele tehnico-edilitare, dar acestea se pot dezvolta ușor, unele prin prelungirea celor existente în comună și altele în sistem propriu.

Instituții generale:

- se poate ajunge ușor și la toate instituțiile județene (prefectura, consiliul județean și altele) și locale (primăria, poliția, poșta, telefoane).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Relieful localității este: dealuri și câmpii înalte (situate în zona Subcarpaților Getici).

Zona studiată este un platou aproape orizontal (Iunca Topologului).

Reteaua hidrografică

Terenurile aflate permanent sub apă sunt cele ocupate de:

- râul Olt, care formează în totalitate granița de vest a localității, cel mai mare râu al județului Vâlcea (cu un debit mediu multianual în zonă de cca 150 mc/s);

- râul Topolog (cu debit permanent mediu multianual de 0,75 mc/s) ce străbate comuna de la est la vest, împărțind-o în 2 părți aproape egale și se varsă în râul Olt. Distanța de la zona studiată și până la râul Topolog este de cca 400 m;

- câteva izvoare cu debit nepermanent, preluate de Olt și Topolog,

- lacul de acumulare Băbeni, lac artificial pe râul Olt, care a ocupat terenuri ale teritoriilor administrative ale orașului Băbeni și comunei Galicea. Distanța, în linie dreaptă, de la zona studiată până la lacul de acumulare (implicit râul Olt) este de cca 700 m).

În vecinătatea zonei studiate, ce face obiectivul prezentei documentații, se află cele mai im-

portante din apele enumerate mai sus: Oltul, cu lacul de acumulare și Topologul.

Zona este, așadar, bogată în ape de curgătoare.

Clima

Zona aparține climatului temperat continental specific de câmpie, cu influențe mediteraneene. Principalele elemente ale climei sunt:

- temperatura medie anuală este de 10 °C,
- precipitații medii anuale sunt de 800 mm.

Condiții geotehnice

Principalele caracteristici geotehnice ale localității:

- formațiunile de mică adâncime sunt depozite cuaternare din nisipuri, pietrișuri și bolovăniș,
- soluri podzolice argiloiluviale și brune podzolice,
- soluri brune acide.

Terenul este aproape orizontal, cu o ușoară pantă coborâtoare spre sud, spre râul Topolog.

Caracteristicile geotehnice informale:

- capacitatea portantă a terenului este medie și bună,
- stabilitatea este bună, fenomene negative nu s-au înregistrat,
- adâncimea minimă de fundare informativă este de 0,70 m,
- presiunea convențională pe stratul portant oscilează în jurul a 400 Pa.

Riscuri naturale

Relieful nu prezintă modificări de pantă și erozionale, nu se produc schimbări de esență în geomorfologia zonei.

În conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic General zona nu prezintă elemente specifice riscurilor naturale (alunecări de teren, inundații sau alte riscuri).

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea circulației în cadrul zonei

Deși drumuri de acces clasate (naționale și județene) sunt multe și în stare destul de bună spre foarte bună, drumul de acces din drumul județean trebuie modernizat și adus în parametrii tehnici ai unui drum carosabil principal.

De asemenea din drumul local public este necesar a se construi și un drum de acces până la zona ce va fi ocupată cu clădiri.

Nu există probleme deosebite și mai ales de nerezolvat în desfășurarea circulației în zonă.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației

Sunt cele ale tipurilor de căi de comunicație, în mare drumuri locale.

Nu există greutate în fluenta circulației, trafic greu nu va exista decât accidental, mai ales în timpul execuției.

Pe drumul ce duc la zona studiată nu se circulă în mod curent, ci numai ocazional.

Transport în comun și transport greu nu există și nici nu e necesar.

Incomodări între tipuri de circulație, dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei

Nu există incomodări, neexistând decât circulație auto.

Nu va fi nevoie și nici nu ar fi posibil a se dezvolta circulații feroviare sau navale.

Necesități de modernizare a traseelor existente, de realizare a unor artere noi

În cazul în care zona se va dezvolta în conformitate cu prevederile prezentei documentații, vor fi necesare atât modernizări cât și artere noi:

- modernizarea drumului de acces din drumul județean (drum public),
- drum nou din drumul de mai sus și până la zona clădirilor (o parte din acesta fiind necesar a se trece în domeniul public al statului).

Capacități și trasee ale transportului în comun

Transport în comun este asigurat numai până în zonele locuite ale satelor comunei.

Capacitățile de transport sunt cele ale drumurilor existente și în acest moment nu se justifică sporirea acestora.

Pentru accesul spre zona studiată nu este necesar transport în comun.

Intersecții cu probleme

În interiorul zonei studiate nu sunt intersecții cu problemă.

Accesul din drumul județean va fi cel mai simplu, în formă de T, care nu pune probleme. În același fel se face și intersecția dintre drumul local existent (ce se va moderniza) și drumul propus de pe teritoriul studiat.

Priorități

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ, dar nu și calitativ, de aceea vor fi necesare îmbunătățiri și pe alocuri modernizări.

Pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

Primii investitori vor putea construi cu măsuri de rezolvare provizorie a circulației, cu avizul proprietarilor de drumuri.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile ce fac parte din zona studiată prezintă caracteristicile:

- au o singură funcțiune și anume de producție agricolă de mic randament,
- terenurile sunt proprietate privată a unor persoane fizice și/sau juridice.

Relationări între funcțiuni

Terenul fiind cu singură funcțiune nu se pot genera relaționări.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de 0,00 %.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit al zonei (adiacente) nu este de valoare, sunt numai construcții de locuințe și câteva adăposturi pentru animale (aflate în stare avansată de degradare).

Pe teritoriul studiat nu există fond construit.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Nu există nimic în acest sens în zonă, nefiind beneficiari, în vecinătatea imediată și mai îndepărtată se poate beneficia de toate serviciile existente în localitate.

Asigurarea cu spații verzi

Toată zona este în acest moment ocupată de culturi agricole, în vecinătate sunt zăvoiul și verdeața albă a Topologului.

Spații verzi special amenajate nu există în acest moment.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există pericolul unor riscuri naturale inventariate.

Albia majoră a râului Topolog, în mod accidental, ar putea să fie inundată, dar pentru zona studiată nu există nici un pericol pentru că:

- este mai sus decât albia Topologului,
- albia majoră a Topologului este în totalitate îndiguită.

Pe terenul ce face obiectul zonei studiate, până în acest moment, nu au fost constatate.

Principalele disfuncționalități

Nu există.

2.6. Echipare edilitară

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Alimentare cu apă

Nu există, nefiind necesară în acest moment.

Propuneri sunt cuprinse în Planul urbanistic general aprobat pentru întreaga localitate, dar nu și pentru zona studiată.

Canalizare

Amplasamentul studiat nu este dotat cu rețea de canalizare, ca de altfel în toată comuna. Propuneri există în Planul urbanistic general, termenul de realizare este incert la această dată.

Alimentare cu energie electrică

Zona studiată este traversată de LEA 400 kV Țințăreni - Bradu.

Pe terenurile învecinate se mai află:

- linii electrice de 20 kV (cea mai apropiată la cca 300 m de centrul zonei studiate),
- 3 posturi de transformare de 20/0,4 kV în nordul zonei ce face obiectul prezentei documentații (la cca 300 m) și un astfel de post în partea de vest (la cca 700 m).

Nu există consumatori electrici și nici rețele de joasă tensiune în zona studiată.

Telecomunicații

Nu există rețele și consumatori pentru zona studiată.

Alimentare cu căldură și apă caldă

Pe amplasamentul studiat nu există surse și rețele și nici consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul urbanistic general al comunei, nefiind utile și economice în acest moment.

Alimentare cu gaze naturale

Nu există consumatori și rețele. Comuna Galicea are propuse astfel de rețele pentru un viitor mai îndepărtat (în acest moment alimentarea cu gaze naturale a localităților din mediul rural este din ce în ce mai nedorită, având în vedere politica prețurilor pe plan mondial).

Gospodărie comunală

Nu există serviciu în zonă pentru că nu există beneficiari.

Comuna a început un program de colectare unitară a deșeurilor.

PRINCIPALE DISFUNCTIONALITĂȚI

Consumatori de utilități nefiind pentru zona studiată, nu există nici disfuncționalități. Toate acestea se vor propune prin prezenta documentație.

2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor generale de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt de tipul:

- relația cadru natural-cadru construit,
- evidențierea riscurilor naturale și antropice,
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din cel al echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă,
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție,
- evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

La această oră sunt întocmite Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea (în acest moment fiind în reactualizare, care are la bază și un raport de mediu), Planul Urbanistic General al comunei Galicea (care a avut și el un aviz de mediu).

Aceste documentații, pentru zona studiată, nu evidențiază:

- probleme privind relația cadru natural - cadru construit,
- riscuri naturale și antropice,
- puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă,
- valori de patrimoniu ce ar necesita protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Se prezintă următoarele categorii de opțiuni:

Opțiuni ale populației:

Există dorința exprimată pentru această documentație din partea mai multor locuitori, fapt dovedit și de vânzarea proprietăților lor.

Oferte de vânzare există și acum în zonele învecinate.

Puncte de vedere ale administrației publice locale:

Administrația publică locală este de acord cu întocmirea și cu prevederile prezentei documentații, fiind și direct interesată (orice investiție deosebită nu face decât să aducă venituri la buget).

Documentația preliminară, Studiu de oportunitate avizat de președintele Consiliului județean, a avut și punctul de vedere al primarului.

Puncte de vedere ale elaboratorului privind solicitările beneficiarului și modul de rezolvare:

Proiectantul consideră că realizarea în mod bine coordonat a prevederilor documentației corelate cu solicitările beneficiarilor nu poate să nu fie benefică.

De asemenea, este de părere că dezvoltarea ar fi bine să se facă împreună cu unitatea administrativă, comuna Galicea.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost întocmit și avizat un studiu de oportunitate pentru dezvoltarea pensiunii turistice.

O parte din prevederile studiului au fost preluate în prezenta documentație.

Studii speciale ce ar justifica enunțarea unor reglementări urbanistice nu au fost întocmite.

Documentația s-a corelat cu prevederile din Planul urbanistic general.

3.2. Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General aprobat prevede pentru zona studiată:

- căi de comunicație: nu suferă nici o modificare;
- relațiile zonei cu localitatea: directe și ușoare, așa cum s-a arătat la capitolul 2;
- relațiile zonei cu zonele vecine: legături directe cu toate zonele vecine;
- mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: nu se evidențiază;
- lucrări majore de dezvoltare a echipării edilitare: nu se evidențiază, linia electrică de 400 kV are delimitată zona de protecție;
- protecția mediului: nu au fost necesare lucrări specifice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propuneri de valorificare a cadrului natural:

- relaționarea cu formele de relief:
 - specificul celor ce se vor dezvolta aici este acela al construcțiilor turistice și nu sunt necesare măsuri de armonizare cu formele de relief prin autorizațiile de construire;
- oglinzi de apă și spații verzi:
 - se propune un lac de agrement, fără nici un fel de alte amenajări, în extravilan,
 - spații verzi se vor amenaja în interiorul zonei introduse în intravilan, ca funcțiuni auxiliare zonificării principale;
- construibilitate și condiții de fundare în teren:
 - pe terenul studiat se poate construi, condițiile de fundare vor fi cele din studiile geotehnic pentru lucrările ce vor necesita aceste studii,
 - dacă terenurile nu prezintă probleme deosebite, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor putea folosi datele geo orientative din prezenta documentație;
- adaptarea la condițiile de climă:
 - se vor realiza construcții cu o bună izolare termică și pe cât posibil din materiale locale (piatră, lemn, materiale ceramice), dar și materiale moderne realizate după tehnologii moderne (care au caracteristici fizico-chimice deosebite);
- valorificarea potențialului balnear:
 - zona nu are potențial balnear dovedit până la această dată.

3.4. Modernizarea circulației

În corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și ale altor studii amintite mai sus se prezintă propunerile privind:

Organizarea circulației auto și a transportului în comun, locuri de parcare și garare

Circulația auto, în faza finală, va arăta astfel:

- accesul în zonă se va face din drumul județean DJ 678, adiacent zonei, apoi se continuă cu drumul public de exploatare (ce se va moderniza, în principal lățimea și stratul de uzură) și cu drumul

nou construit pe terenul proprietatea beneficiarului;

- drumurile locale propuse și cele existente modernizate vor fi (caracteristici principale):
 - carosabile principale, cu 2 benzi de circulație (7,00 m), trotuar (de minimum 0,75 m) pe o singură parte și prospect de 8,00 - 9,00 m,
 - la intrarea în incinta propriu zisă a pensiunii, drumul nou va fi prevăzut cu un spațiu de întoarcere, dimensionat și pentru autocare lungi,
 - alei pietonale vor avea lățimi variabile, de la 0,75 m la 1,50 m,
 - drumurile vor avea șanțuri de colectare a apelor pluvial cel puțin pe o parte;

Se prezintă, în anexă, profilurile caracteristice.

De asemenea, propunerile respectă prevederile din Anexa nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism, privind accesele carosabile la construcții (pentru locuințe, turism, comerciale, sportive).

Parcările se vor realiza de-a lungul drumurilor private arătate mai sus și în incintă.

Locuri pentru garare nu sunt necesare, dar se vor putea construi, în cadrul clădirilor.

Transport în comun pentru zona studiată nu se va organiza.

Organizarea circulației feroviare, navale, aeriene

Nu este cazul, pentru dimensiunea zonei studiate.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici

Principalele funcțiuni propuse ale zonei și destinația terenurilor:

Principalele zone funcționale propuse, așa cum se prezintă în planșa Cod 3:

- zona cu instituții publice și servicii (zona dominantă),
- zone cu spații verzi.

Alte zone funcționale:

- zona cu locuințe și funcțiuni complementare,
- zona cu gospodărie comunală (platforme cu pubele pentru publicul vizitator),
- zone cu construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare,
- căi de circulație rutieră și amenajările aferente.

Toate cele de mai sus se referă numai la terenurile ce face obiectul prezentului PUZ (o suprafață de 5.000 mp), planșele prezintă și o parte din reglementările terenurilor vecine, preluate din planul urbanistic general. Acestea din urmă nu intră în bilanțul teritorial.

Categorii de intervenții pe zone, înlăturarea disfuncționalităților:

Principalele intervenții propuse:

- extinderea intravilanului localității, principala intervenție, pentru activitatea solicitată de construirea unei pensiuni turistice;
- propunerea unei rețele de drumuri locale, ce vor putea deveni de utilitate publică, incluzând și pe cele existente;
- utilități pentru viitoare construcții;
- alei pietonale pentru circulația pe terenul proprietarului;
- alte reglementări necesare:
 - regim de aliniere a construcțiilor:
 - nu este cazul, se vor respecta numai prevederile codului civil;
 - zone și culoare de protecție pentru zonele cu pubele și rețelele edilitare care necesită aceste prevederi în normativele în vigoare:
 - platformele pentru pubelele comune (în afară de pubelele din interior),
 - construcții aferente lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare,

- linia electrică de 400 kV și cele de 20 kV.

Înlăturarea disfuncționalităților:

- disfuncționalități nu există în acest moment, nefiind nici o dezvoltare a zonei.

Bilanțul teritorial existent și propus:

Pentru zona studiată, așa cum este delimitată pe planșă, bilanțul se întocmește comparativ, existent/propus (cu precizarea că la partea de existent nu există nimic), din acesta rezultă proporția dintre funcțiuni și modificările ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.

S-a obținut următorul bilanț teritorial de zonă (în „mp” și „procente”), cu mențiunea că sunt cuprinse numai suprafețe de teren introduse în intravilan și anume un total de 5.000 mp, minimul pentru care se poate genera un plan urbanistic general, beneficiarul având mult mai mult teren în proprietate, care va rămâne în extravilan:

Bilanț teritorial: INTRAVILAN EXISTENT și INTRAVILAN PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	INTRAVILAN EXISTENT		INTRAVILAN PROPUȘ	
	Total (mp)	% din total	Total (mp)	% din total
01. Zonă locuințe și funcțiuni complementare			179,0	3,58
02. Zonă instituții publice și servicii			2.551,0	51,02
03. Zonă unități industriale și de depozitare				0,00
04. Zonă unități agricole				0,00
05. Zone plantate, pentru sport și agrement			220,0	4,40
06. Terenuri agricole în intravilan				0,00
07. Zone gospodărie comunală și cimitire			11,0	0,22
08. Zonă aferentă lucrărilor edilitare			97,0	1,94
09. Zonă construcții cu destinație specială				0,00
10. Zone căi de comunicație rutieră			1.942,0	38,84
11. Zonă căi de comunicație feroviară				0,00
12. Terenuri aflate permanent sub ape				0,00
13. Terenuri forestiere				0,00
14. Terenuri degradate și neproductive				0,00
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT și PROPUȘ	0		5.000,0	100,00

Notă: Denumirile zonelor funcționale sunt exact așa cum sunt ele prezentate în ghidul de întocmire a planurilor urbanistice zonale (unic pe țară), nu toate zonele funcționale de mai sus sunt rezultate în prezenta documentație.

Tabelul cu bilanțul teritorial existent și propus este trecut și pe planșa Cod 3 - Reglementări urbanistice - zonificare (acest tabel conține numai zonele ce sunt calculate pentru amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații) și în Regulamentul local de urbanism.

Principalii indici urbanistici propuși în PUZ:

Din analiza documentației, realizarea unor calcule tehnice și limitarea unor parametri se prevăd următorii indici urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT):

- pentru zona de locuințe nu se impune, fiind pentru locuința administratorului, și este nesemnificativă ca procent de arie construită,

- pentru zona cu instituții publice și servicii de maximum 50 %,

- pentru celelalte zone (drumuri și utilități) nu se calculează.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT): maximum 3,00,

- Regim de înălțime:

- pentru funcțiunea principală: P+2 (pot avea și subsol, demisol sau mansardă),

- pentru construcțiile tehnice nu se normează.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a potențialilor consumatori se va face prin puțuri forate (minimum unul, dar și mai multe, dacă vor fi necesare), pomparea apei în rezervoare, de unde va pleca prin sistem gravitațional spre utilizatori.

La o utilizare maximă a funcțiunii va fi necesar un debit de 0,25 l/sec de apă rece (din care se va prepara și apa caldă necesară tuturor activităților).

Soluția propusă:

Puțul forat se va executa în partea de sud a amplasamentului, mai aproape de albia majoră a râului Topolog. De aici apa se va pompa pe o lungime de cca 100 m până în zona consumatorilor, unde se va amplasa și partea de tratare a apei. Din puțul forat (puțurile forate) se va putea întreține cu apă netratată și lacul de agrement, iar din zona de tratare se va putea alimenta și piscina (atunci când va fi nevoie).

Instalația de tratare se va proiecta în funcție de analiza probelor luate după execuția puțului.

Se va putea opta, atunci când va fi gata, pentru alimentarea cu apă rece din rețeaua stradală a comunei Galicea (în lucru la această dată, cu finalizare peste cel puțin 3 ani).

Canalizare

Neexistența unui sistem centralizat de canalizare în zonă impune realizarea unui sistem local de canalizare menajeră. Sistemul propus este următorul: o ministație de epurare ecologică amplasată la intrarea în incinta pensiunii, în imediata vecinătate a drumului de acces.

Capacitatea stației de epurare se calculează la 0,20 l/sec.

Apele din precipitații se vor dirija prin sistematizare verticală și amenajări specifice către sud, care vor ajunge în șanțul de gardă al amenajării malurilor Topologului și apoi în Olt.

Alimentare cu energie electrică

Se propune alimentarea cu energie electrică adoptând următoarea soluție:

- sursa de energie electrică: postul de transformare 20 kV/0,4 kV din apropiere de râul Olt, aflat la cca 700 m,

- linie electrică de 0,4 kV de la PT și până la amplasamentul pensiunii, traseul urmând numai drumuri publice.

Consumul de energie electrică nu se va putea determina concret decât după ce se vor stabili consumatorii (cu aproximație 5 kW pentru fiecare unitate de locuit, 10 kW pentru alimentație publică, 5 kW pentru alimentare cu apă și canalizare etc).

În zonă există rezerve de putere instalată.

Telecomunicații

Soluția propusă: linie aeriană din rețeaua existentă de-a lungul drumului județean DJ 678.

Linia va urma și ea traseul drumurilor publice.

Vor fi necesare 2...3 posturi de telefonie fixă, folosind inclusiv la transmisia de date.

Împreună cu linia electrică sau cea de telefonie se va amplasa și cablul pentru televiziune. În comună există pentru toate zonele rețea de cablu TV, firmele fiind private, ele făcând și investiția.

Alimentare cu căldură

Asigurarea cu energie termică se va face:

- în sistem local, cu centrală termică pe combustibil solid.

În viitor, dacă se va considera rentabil, după alimentarea cu gaze naturale a comunei, se va putea trece și la acest tip de combustibil.

Gospodărie comunală

Se va amenaja o platformă pentru pubele, amplasată în zona ministației de epurare, unde se vor colecta gunoaiele menajere ale activității de bază și cele de la turiști.

Deșeurile menajere vor fi preluate de către o unitate de specialitate pentru transportul acestora la stația de transfer la care este arondată zona (chiar comuna Galicea).

3.7. Protecția mediului

În urma analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată (din studiile și proiectele prezentate mai sus) se propun măsuri de intervenție urbanistică pentru:

- diminuarea până la eliminare a surselor locale de poluare:
 - se vor impune de către autoritățile de specialitate norme de funcționare,
 - se vor efectua controale privind respectarea prescripțiilor și normelor în vigoare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale și provocate:
 - la realizarea obiectivelor se vor respecta prescripțiile de proiectare și condițiile impuse de studiul geotehnic și de caietele de sarcini;
- epurarea și preepurarea corectă apelor uzate:
 - se vor folosi numai utilaje și materiale cu agrement și certificate de calitate;
- depozitarea controlată a deșeurilor:
 - deșeurile se vor depozita numai în locurile special amenajate,
 - ritmul de preluare și de transport al acestor deșeuri se va stabili, de comun acord între părți, în funcție de activitatea din zonă și de perioada de funcționare;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări, plantări de zone verzi:
 - terenuri degradate nu există, se va urmări, de către viitorii beneficiari și de către autoritățile administrației publice locale, să nu apară astfel de terenuri prin neglijență,
 - odată cu proiectele de realizare a clădirilor de bază se vor întocmi și pune în aplicare și proiectele de amenajări și consolidări ale terenului;
- organizarea sistemelor de spații verzi:
 - zona este bogată în spații verzi naturale și se propun altele numai în zonele de protecție a rampei de gunoi și a ministației de epurare,
 - în interior, pe bază de proiect autorizat, se vor realiza și alte spații plantate, care nu sunt cuprinse în zonificarea prezentată în tabel;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare:
 - nu sunt disfuncționalități, proiectele viitoare vor urmări să nu le creeze.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a realiza și urmări realizarea obiectivelor de utilitate publică se prezintă:

Lista obiectivelor de utilitate publică:

Se prezintă sub formă de tabel cu denumirea, categoria de interes, caracteristica principală.

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Nr. crt.	DENUMIREA LUCRĂRII	Categoria de interes	Mărime
1	Amenajare drumuri existente	local	500 ml
2	Drumuri noi	local	100 ml
3	Linie electrică 0,4 kW (de la PT la zona studiată)	local	700 ml

Tipul de proprietate asupra imobilelor din zonă (terenuri și construcții):

Se prezintă în mod detaliat în planșa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

În proporție de 100 % terenurile sunt proprietate privată.

Circulația terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse:

Se prezintă în mod detaliat în planșa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii pe categorii

- înscrierea propunerilor prezentate în prevederile Planului Urbanistic General:
 - nu au fost propuneri în PUG pentru această zonă;
- categorii principale de intervenție, care susțin programul de dezvoltare:
 - introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 5.000 mp pentru funcțiunile arătate mai sus și prezentate în planșe,
 - rezolvarea utilităților în corelare cu întreaga localitate ,
 - propunerea unor alte reglementări necesare funcționării corecte a zonei;
- priorități de intervenție:
 - modernizarea drumului local de exploatare din zona studiată,
 - luarea de măsuri, în baza avizelor de specialitate, pentru respectarea zonelor de protecție legale față de utilități.
- aprecieri ale elaboratorului Planului Urbanistic Zonal, restricții:
 - se va realiza un obiectiv bun numai dacă se vor respecta propunerilor avansate și restricțiile arătate, ca și normele tehnice de proiectare, execuție și utilizare.
 - trebuie ca autoritățile publice locale să țină la respectarea prevederile prezentului plan urbanistic general.

Măsuri în continuare

- adâncirea propunerilor prin proiecte tehnice și pentru obținerea autorizațiilor de construire;
- urmărirea comportării în timp a lucrărilor executate;
- proiecte prioritare de intervenție:
 - pentru rețeaua locală de drumuri,
 - pentru alimentare cu apă,
 - pentru asigurare alimentării cu energie electrică.
- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragere de fonduri, etape de realizare):
 - prin grija și sub coordonarea autorității publice locale se va întocmi un plan coordonator, pentru realizarea unei bune cooperări în zonă, între viitorii beneficiari și între aceștia și stat (reprezentat prin administrația locală), planul se va păstra la autoritatea publică locală și se va modifica, adapta și completa cu participarea tuturor factorilor implicați în zonă,
 - se va întocmi un plan cadastral cu toți proprietarii de teren, care să evidențieze clar suprafața fiecăruia.

Un exemplar din documentația Plan Urbanistic Zonal rămâne în proprietatea Primăriei Galicea, care va avea grijă ca prevederile lui să fie preluate în viitorul Plan Urbanistic General al comunei, al doilea exemplar va deveni proprietatea Consiliului Județean Vâlcea, pentru control în teritoriu și urmărirea preluării în prevederile planuri urbanistice generale ce se vor întocmi la expirarea valabilității celor aprobate.

5. ANEXE

Se prezintă:

- Anexă Profile transversale la drumurile locale, existente și propuse,
- Fotografii ale amplasamentului,
- Studiul geotehnic orientativ.

ÎNTOCMIT

Arh.



Popescu Constantin

Arh.



Popescu Paula

sIng.



Cerbu Ion