

CUPRINS

I. MEMORIU GENERAL	4
1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectivul lucrării.....	4
1.3. Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate.....	7
2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare.....	8
2.3. Încadrarea în localitate	12
2.4. Circulația	12
2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial.....	13
2.6. Echiparea edilitară	13
2.8. Opțiuni ale populației	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	13
3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism	14
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	14
3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	15
3.5. Căile de comunicație	15
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	15
3.7. Alimentarea cu apă	16
3.8. Canalizarea	16

3.9. Alimentarea cu energie electrică	16
3.10. Telecomunicații	17
3.11. Alimentarea cu căldură.....	17
3.12. Alimentarea cu gaze naturale	17
3.13. Gospodărie comunală	17
3.14. Protecția mediului.....	18
3.15. Obiective de utilitate publică.....	18
4. CONCLUZII.....	18
5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE.....	19
II. REGULAMENT DE URBANISM	21
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	21
2. DOMENIUL DE APLICARE.....	24
3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL COMUNE CRASNA, TRUP NOU – AGREMENT	24
4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR...	25
5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR STABILITE PENTRU COMUNA CRASNA, ZONA DE TURISM, SPORT ȘI AGREMENT	25
5.1. Generalități	25
6. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR...	27
6.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	27
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII...	27
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ	27
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI	

Beneficiar: PANAIT CATRINEL GABRIELA

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN
SCOPUL CONSTRUIRII DE CASE DE VACANȚĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI, ÎMPREJMUIRE

Amplasament: COMUNA CRASNA, SAT RADOȘI, JUDEȚUL GORJ

CONSTRUCȚIILOR	28
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	28

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Întocmire P.U.Z. în vederea introducerii terenului în intravilan în scopul construirii de case de vacanță, anexe gospodărești, împrejmuire

Beneficiar : Panait Catrinel Gabriela

Proiectant : S.C. SCUAR S.R.L. Târgu Jiu

Data elaborării : Iunie 2022

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic

asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare a unor construcții destinate turismului, sportului și agrementului (case de vacanță, piscine, terenuri sport, chioșc de vară, vestiare, etc.), în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor.

Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de

documentații;

- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Terenul studiat este situat în extravilanul aprobat al comunei Crasna.

Deoarece pentru această zonă nu există nici o documentație urbanistică și nu există prescripții de construibilitate, este necesară elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), pentru motivarea introducerii terenului în intravilan și a executării de construcții pe terenurile studiate.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei, precum și enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse;
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- propunere de schimbare a categoriei de folosință a terenului (teren arabil) în teren curți – construcții;
- argumentarea necesității introducerii terenului studiat în intravilanul Comunei Crasna.

Obiectivele prezentei documentații sunt următoarele:

- a). introducerea totală în intravilan a terenului cu nr. cadastral 37909;
- b). realizarea aleilor carosabile și a locurilor de parcare în incintă;
- c). stabilirea reglementărilor zonei, astfel încât pe terenul doamnei Panait Catrinel Gabriela să poată fi realizate construcții cu funcțiuni turistice și regim maxim de înălțime P + 2;
- d). stabilirea condițiilor de racordare a noilor construcții la rețelele tehnico –

edilitare existente în zonă;

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru fiecare construcție în parte.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Crasna, Pr. nr. 3/2012 probat prin HCL nr. 60 din 29.11.2018;

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizat în 2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" – Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting;

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificatul de Urbanism;
- Contract de vânzare - cumpărare;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1000;
- Extras de carte funciară pentru informare;
- Avizul de oportunitate nr. 6898 din 27.06.2022;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor în construcții, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate (P.U.G. Comuna Crasna) sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent. De asemenea, cu cât zona se dezvoltă,

cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite. Zona studiată se bucură de un peisaj frumos și atrăgător din punct de vedere turistic. În aceste condiții apare ca normală cerința beneficiarului privind construirea de amenajări sportive și de agrement, locuri de popas pentru weekend – uri, care să valorifice potențialul turistic al zonei. În timp este posibil ca în zonă să apară noi cerințe pentru a se dezvolta și cu alte tipuri de construcții – programe de agrement și/sau turistice mai complexe.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Terenul studiat beneficiază de un cadru natural de excepție, fiind în apropierea Peșterii Muierilor, a Peșterii Polovragi și a Stațiunii Montane Rânca.

De asemenea Transalpina este foarte accesibilă.

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a pârâului Livezilor.

Date generale de amplasament

Relieful comunei este format din două mari trepte de relief și anume: zona de munte care ocupă circa 40% din teritoriul comunei și zona de deal care este cunoscută ca subcarpații getici, comuna făcând parte din zona turistică submontană, din care mai fac parte și localitățile: Polovragi, Novaci și Baia de Fier. Structural, terenul este stabil

și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să afecteze în timp stabilitatea construcției.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de - 2,00 m față de suprafața terenului natural și nu influențează direct cota de fundare a obiectivului. Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă. În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se întâlnește complex argilo-mărnos vânat, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca de bază - reper a fundamentului geologic din zona comunei Crasna.

Indici geotehnici de bază ai terenului

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sânt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

a) Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,30 - 4,00 m

- | | |
|---|---|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 24,20\%$; |
| - greutatea volumică la umiditatea naturală | - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$; |
| - porozitatea | - $n\% = 41,00\%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,69$; |
| - indicele de plasticitate | - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie); |
| - indicele de consistență | - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă); |
| - gradul de umiditate | - $S_r = 0,94$ (practic saturat); |
| - umflarea liberă | - $U_l = 110,00 \%$ (active); |
| - unghiul de frecare interioară | - $\phi^\circ = 17^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 15 \text{ kPa}$; |
| - modulul de compresibilitate edometrică | - $M_{2-3} = 13400 \text{ kPa}$ (compresibilitate |

medie)

- *fracții granulometrice*; 21 % = nisip fin; 44 % = praf; 35 % = argilă 100 %

b) *Stratul cu pietruiri și bolovănișuri în matrice nisipoasă - argiloasă din bază.*

- umiditatea naturală - $w \% = 10,5 \%$;

- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN} / \text{m}^3$;

- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;

- indicele porilor - $e = 0,51$;

- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;

- coeziunea - $c = 0 \text{ kPa}$;

- modulul de deformare liniară - $E = 20.000 \text{ kPa}$;

- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$ (neuniforme);

- *fracții granulometrice*: 11 % = pietriș mare; 34 % = pietriș mic; 18 % = nisip mare; 4 % = nisip fin; 1 % = praf,

Condiții de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 2013, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „ E ”
- Perioada de colț $T_c = 0,7$ sec,
- Coeficientul $K_s = 0,15$ g.
- Intensitatea seismică, este de gradul VII
- Zona climatică B – STAS 10101/21
- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de $1,2 \text{ KN/m}^2$
- Zona eoliană „ A ” - Stas 10101/21 - 90.
- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$
- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .

- Conform normelor TS terenul este tare.

Recomandări geotehnice

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.
- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.

Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în extravilanul Comunei Crasna, în zona de sud a comunei.

2.4. Circulația

Pentru accesul la proprietate se va realiza din Strada Albuleștilor, stradă cu care terenul doamnei Panait se învecinează pe latura de sud - vest.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

P.O.T. existent = 0

C.U.T. existent = 0

2.6. Echiparea edilitară

La strada Albulești se află rețea de alimentare cu apă potabilă.

În zonă telefonia mobilă (Vodafone, Orange, DIGI) are semnal și poate fi utilizată în condiții bune.

2.7. Probleme de mediu

În general, zona este în totalitate pretabilă pentru construcții și nu sunt probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența realizarea de construcții.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona supusă studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului. Vecinătățile nu influențează negativ investiția propusă și nici aceasta nu are efecte negative asupra acestora.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există astfel de studii întocmite pentru terenul studiat. Prevederile din Planul Urbanistic General al Comunei Crasna și din Regulamentul urbanistic aferent menționează faptul că terenul studiat este situat în extravilanul aprobat al Comunei Crasna.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri și s-au elaborat ridicări cadastrale avizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj, conform planșelor anexate la documentație.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru sport, agrement și turism.

Pe lângă construcțiile ce vor fi realizate sunt necesare lucrări privind infrastructura: alei, parcuri, rețele tehnico-edilitare, împrejmuire, etc.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției așezării terenului studiat construcțiile propuse vor beneficia de intimitate, de frumusețile naturale înconjurătoare, de liniște, etc. Pentru zona studiată datorită implementării noilor obiective se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe

specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare.

Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Datorită izolării terenului studiat de zona compactă de construcții, se propune realizarea unui U.T.R. separat, care să fie destinat construcțiilor pentru sport, agrement și turism.

În prezent terenul, este liber de construcții.

Bilanțul teritorial propus este următorul:

Total teren studiat			din care	Suprafață construită maximă		Alei interioare		Spațiu verde	
1586	mp	100 %		555.1	mp 35 %	650	mp 40.98 %	380.9	mp 24.02 %

3.5. Căile de comunicație

Accesul la terenul studiat se va realiza din Strada Albulești.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețeaua de alimentare cu apă se află la Strada Albulești.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se află la aproximativ 300 m.

În zonă telefonie mobilă are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

În zonă, sunt posturi de televiziune și radio care se pot prinde în condiții bune doar cu antenă de cameră.

3.7. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va rezolva prin branșare la rețeaua publică existentă la Strada Albulești.

3.8. Canalizarea

Pentru zona studiată se propune soluționarea canalizării în sistem individual prin intermediul unui bazin vidanjabil etanș.

Conform HG 714/2022, Capitolul II, Art. 7, Alin (2): Instalațiile standardizate de tip bazine vidanjabile etanșe pentru stocarea apelor uzate/epurarea apelor uzate trebuie să respecte standardele specifice în vigoare, respectiv SR EN 12566-1:2016 și SR EN 12566-4:2016/SR EN 12566-3:2016, SR EN 12566-6:2016 și SR EN 12566-7:2016.

Pentru canalizarea apelor pluviale, se propune ca acestea să fie preluate prin sistematizarea pe verticală a terenurilor la rigola drumului propus și apoi evacuate prin intermediul ogașelor existente în zonă la emisarul existent (la mică distanță).

Profilul stradal precum și panta terenului permite realizarea acestuia în bune condiții.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente în vecinătate, la aproximativ 300 m, la Strada Albulești.

Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Se va ține cont de următoarele recomandări:

- în plan vertical se interzice amplasarea clădirilor sub LEA 20 KV;

- în plan orizontal distanța minimă de siguranță între conductorul extrem al LEA 20 kV, deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii este de 3 m;
- în plan vertical distanța minimă de siguranță între conductorul LEA 110 KV în orice poziție și parte a clădirii este de 4 m;
- în plan orizontal, distanța minimă de siguranță între conductorul extrem al LEA 110 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii este de 4m;
- se interzice împrejmuirea traseului LEA 110 kV;

3.10. Telecomunicații

Telefonia mobilă are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Sunt posturi de televiziune și radio care se pot prinde în condiții bune doar cu antenă de cameră, dar în prezent, pentru investiția propusă, acestea nu sunt necesare. În cazul în care beneficiarul dorește acesta poate amplasa o antenă tip DigiTv.

3.11. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va rezolva prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu combustibil solid.

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există posibilitatea de a se realiza rețea de gaze naturale.

3.13. Gospodărie comunală

În incinta terenului studiat se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

3.14. Protecția mediului

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se vor evita tăieri de copaci și se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico-edilitare și amenajări pe verticală.

Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în pubele special amenajate.

3.15. Obiective de utilitate publică

Pe terenurile studiate nu se vor realiza obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- toată suprafața studiată este proprietatea privată, conform actelor de proprietate anexate la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarilor cu aprobarea Consiliului Local Crasna;
- se propune funcțiunea de turism, sport și agrement ca funcțiune dominantă;
- se propune realizarea de construcții destinate cazării (cu regim de înălțime maxim P + 2 nivele), restaurante și alte asemenea;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din alei, parcuri auto, rigole stradale și rețele tehnico-edilitare.

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-a avut în vedere:

- destinația clădirilor;
- amplasamentele construcțiilor astfel încât fiecare să aibă o bună vizibilitate și

un acces direct.

Criteriile în baza cărora s-a stabilit regimul de aliniere sau amplasare al construcțiilor au fost următoarele:

- în funcție de corelaționarea cu elementele principale – piscine sau teren de sport.

Amplasarea construcțiilor, precum și dimensiunile acestora vor fi studiate și se vor stabili la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcțiilor (D.T.A.C.).

Construcțiile propuse se pot realiza sub forme și volumetrii variate (de preferință cu caracter arhitectural local – specific zonei – cu pante mari ale acoperișului), fiind interzise construcțiile cu arhitectură atipică (gen pagode) care sunt în discordanță cu construcțiile autohtone. Împrejmuirile propuse se pot realiza cu materiale locale (parapet din zidărie de piatră și lacre din lemn sau din lacre cu plasă metalică).

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- scoaterea din circuitul agricol (teren arabil) și trecerea terenului în teren curți – construcții, destinat pentru funcțiunea sport, agrement și turism;
- trecerea la extindere lucrărilor de echipare edilitară în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea construcțiilor propuse.

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local.

Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate,

Beneficiar: PANAIT CATRINEL GABRIELA

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN
SCOPUL CONSTRUIRII DE CASE DE VACANȚĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI, ÎMPREJMUIRE

Amplasament: COMUNA CRASNA, SAT RADOȘI, JUDEȚUL GORJ

menționate în Certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate.

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al Comunei Crasna;

Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al Comunei Crasna, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Comunei Crasna. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu



II. REGULAMENT DE URBANISM

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se aseamănă cu Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Crasna, pentru zona de agrement.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.

350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;

- Regulamentul general de urbanism aprobat cu Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 și modificările ulterioare;

- Ordin nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului – Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru PUZ;

- Ordin nr. 201/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului – Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor,

- Ordinul nr. 839/2009 al Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

- Ordin comun nr. 34/N/1995 / M.30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, al Ministrului Apărării Naționale, al Ministrului de Interne, al Directorului Serviciului Român de Informații pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției,

precum și unele măsuri adiacente;

- Legea nr. 107/1996 – legea apelor;
- Ordonanța nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/ 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Hotărârea nr.101/2010 privind aprobarea Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Ordinul comun al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Ministerul Administrației și Internelor nr. 139/2003 / 6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea

Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- Ordinul nr. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

- Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Crasna (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al Comunei Crasna.

Terenul este situat în partea de sud a comunei. Se propune extinderea intravilanului comunei, astfel încât întreg nr. cadastral să fie cuprins în intravilan.

Funcțiunea dominantă propusă este: zonă turism, sport și agrement.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL COMUNE CRASNA, TRUP NOU – AGREMENT

Pentru terenul studiat se propune un singur UTR pentru care regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al Comunei Crasna detaliate astfel:

- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;

- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, cu mențiunea că P.O.T.-ul maxim admis este de 35%, iar C.U.T.-ul maxim propus este de 1,05.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al Comunei Crasna, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR STABILITE PENTRU COMUNA CRASNA, ZONA DE TURISM, SPORT ȘI AGREMENT

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei este: sport, turism și agrement.

În cadrul zonei studiate se propune un singur U.T.R. - zonă turism, sport, și agrement;

b. Funcțiunile complementare admise zonei, sunt:

- turism;
- locuințe și funcțiuni complementare;
- comerț;
- rețele tehnico – edilitare aferente construcțiilor propuse;

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje.

c. Utilizări permise:

- construcții pentru turism sau case de vacanță individuale cu maxim 2 nivele;
- locuințe individuale sau colective, cu maxim 2 nivele;
- construcții pentru birouri, cu maxim 2 nivele;
- anexe (garaje, foisoare, spați pentru depozitare și alte asemenea);
- piscine, terenuri de sport;
- construcții pentru comerț, alimentație publică, etc.;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare, inclusiv microstații de epurare biologice individuale sau cuplate.

d. Utilizări permise cu condiții: nu este cazul.

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau vibrații sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;
- comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii.

Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- realizarea/instalarea de alte investiții pe domeniul public sau cel aflat în administrarea Primăriei Crasna;

6. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prevederile din Regulamentul General de Urbanism aferent PUG Comuna Crasna și distanțele minime prezentate în prezentul P.U.Z. Distanța dintre construcțiile propuse și limita la drumul propus nu este limitată și se va stabili la faza D.T.A.C.

Amplasarea față de aliniament se va face cu respectarea distanțelor stabilite la faza D.T.A.C.

Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile – Accesul auto la proprietate se face din Strada Albuleștilor, stradă cu care terenul doamnei Panait se învecinează pe latura de sud - vest;

Accese pietonale – Accesul pietonal la proprietate se face din Strada Albuleștilor, stradă cu care terenul doamnei Panait se învecinează pe latura de sud - vest;

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor propuse la rețelele tehnico – edilitare (alimentare cu apă – la Strada Albulești,

Alimentare cu energie electrică la strada Albulești la aprox 300 m de teren, canalizarea (în regim individual) se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Parcelare – nu este cazul.

Înălțimea construcțiilor – regimul maxim de înălțime admis este P + 2;

Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (se recomandă construcții cu pantele învelitorilor de 30 - 45°).

Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat. Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 35,00%**.

Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **C.U.T, maxim admis de 1,05**.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje – se vor realiza parcări auto în incintă, câte una pentru fiecare cameră de cazare + 4 parcări pentru personal;

Beneficiar: PANAIT CATRINEL GABRIELA

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN
SCOPUL CONSTRUIRII DE CASE DE VACANȚĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI, ÎMPREJMUIRE

Amplasament: COMUNA CRASNA, SAT RADOȘI, JUDEȚUL GORJ

Spații verzi și plantate

În afara construcțiilor propuse și a aleilor pietonale, parcaje auto propuse, terenurile studiate vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejmuiuri – împrejmuirile propuse trebuie să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător.

Sunt admise și împrejmuiuri cu plasă de sârmă tip Metro sau amenajări tip mobilare urbană executate cu materiale specifice zonei: piatră, lemn.

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu

