

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial (ocuparea terenului)
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1 Alimentarea cu apă
 - 3.6.2 Canalizare
 - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.4 Telecomunicații
 - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
 - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:**
“Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
ZONĂ DESTINAȚIE LOCUINȚE, CLĂDIRI SOCIALE,
PRESTĂRI SERVICII, TURISM ȘI AGREMENT
- * **Amplasament :**
Comuna Runcu, sat Runcu (intravilan și extravilan),
nr. cadastral 39140, județul GORJ
- * **Beneficiar:**
BUGIULOACĂ BREBEN GHEORGHE
Mun. Tg.- Jiu, str. Republicii, bl. 19, sc. 3, ap. 2, jud. Gorj
telefon 0720973756
- * **Proiectant:**
S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg. - Jiu;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Decembrie 2021;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, sau consiliul județean după caz, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime, înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul județean;
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice

de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;

- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei;
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia

se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;

- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba, de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat. 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 supraterane sau subterane, 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. Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic, datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului, care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite.

Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor și comunelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren.

Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

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, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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.

1.2. Obiectivul lucrării

La solicitarea BUGIULOACĂ BREBEN GHEORGHE Primăria comunei Runcu a eliberat Certificatul de Urbanism în vederea elaborării unui PUZ - zonă destinație locuințe, clădiri sociale, prestări servicii, turism și agrement, deoarece terenul studiat, cu nr. cadastral 39140, este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Runcu, sat Runcu, județul Gorj, în punctul "La Câmp" și punctul "Țarina Mică". Terenul studiat în PUZ are o suprafață de

5.091,00 mp din care 497,00 mp în intravilan (UTR 2 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare) și 4.594,00 mp în extravilan.

Terenul este retras față de drumul județean DJ 672 E, în spatele terenurilor și caselor existente și are acces auto și pietonal prin curtea casei proprietate personală, prin traversarea podului (existent) peste pârâul Vâlceaua. Acest teren are ca vecini pe Cămin Nicoleta la nord, teren cu nr. cad. 36120, teren cu nr. cad. 38897 și Caramete Stanca la est, Păpulete Constantin, Jucătoru Nicolae, Pirici Vasile, Pirici Paraschiva, Jucătoru Pirici Nicolae, Păpulete Constantin la sud și pârâul Vâlceaua la vest.

Pentru zona extravilană a terenul studiat în acest PUZ nu există reglementări urbanistice, iar terenul din intravilan face parte din UTR 2 – zonă locuințe și funcțiuni complementare, pentru care sunt stabilite POT = 25% și CUT = 0,5 ceea ce înseamnă un regim de înălțime de P+1, conform PUG comuna Runcu, pr. nr. 45/1998, aprobat HCL nr. 20/20.07.2001, nr. 5/24.02.2012, nr. 3/25.01.2013, nr. 2/31.01.2014, nr. 2/31.01.2015, nr. 63/14.12.2015 și nr. 45/23.11.2018.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Runcu nr. 45/16.12.2020.

Terenul aparține d-lui Bugiuloacă Breben Gheorghe, în conformitate cu Actul de alipire nr. 266/25.02.2020, a Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 61437 din 28.06.2021 și Extras de plan cadastral nr. 61438 din 28.06.2021. Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar investițiile propuse pot aduce plus valoare atât proprietarului, cât și zonei învecinate și localității.

Terenul este plan și nu necesită amenajări suplimentare.

Se propune extinderea UTR-ului 2 cu o zonă cu funcțiuni mixte, în care funcțiunea dominantă este de locuire. Astfel, construcțiile existente (definite în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil ca locuințe) pot fi adaptate ca pensiuni cu locuință personală la mansardă, sau clădiri sociale (cămin pentru persoane în vârstă) cu locuințe la mansardă pentru personal angajat pentru deservire și îngrijire. De asemenea, camerele de la etaj pot fi folosite ca spații de cazare pentru copii care pot veni în tabere școlare, sau workshop (atelier interactive pe diverse domenii – artistice, meșteșugărești, agricole, gospodărești, culinare, etc.). Anexele pot fi ateliere de studiu sau de lucru, spații de depozitare pentru materie primă sau pentru produse finite.

Datorită retragerii de la stradă și a distanțelor mari față de locuințele individuale învecinate, se constată că din punct de vedere urbanistic, arhitectural și peisagistic impactul pentru zonă (prin realizarea unor imobile în regim P ... P+1+M) nu va fi negativ, iar din punct de vedere financiar, impactul va fi pozitiv, aducând un plus valoare pentru terenul studiat.

Analizând, în ansamblu, intravilanul aprobat al comunei Runcu, se poate constata că există multe zone mixte, în care funcțiunea dominantă de locuire este împreună sau alături de alte funcțiuni: turistice (pensiuni), comerciale (magazine mixte, alimentație publică), prestări servicii sau agrement.

Analizând amplasamentul (suprafață, dimensiuni în lungime și lățime, orientare, declivități, acces, intimitate, peisaj, posibilități racordare la utilități, etc.), într-o primă fază conceptuală, toate variantele investiționale singulare, sau combinate pot fi compatibile cu funcțiunea dominantă a UTR-ului existent (UTR 2 – locuințe și funcțiuni complementare) și pot fi rentabile din punct de vedere financiară.

De asemenea se propun parcuri în incintă, branșamente utilități la rețelele existente în zonă, precum și realizarea unei canalizări proprii cu deversare în bazin etanș vidanjabil.

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

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea extinderii intravilanului și introducerea terenului studiat din extravilan în intravilan;
- justificarea organizării funcționale a zonei (motivarea funcțiunii solicitate de beneficiar pentru zona studiată în raport cu funcțiunea zonei);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Runcu, proiect nr. 45/1998, aprobat HCL nr. 20/20.07.2001, nr. 5/24.02.2012, nr. 3/25.01.2013, nr. 2/31.01.2014, nr. 2/31.01.2015, nr. 63/14.12.2015 și nr. 45/23.11.2018.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 2009-2011, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

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

- Certificatul de Urbanism nr. 85 din 29.06.2021;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 61437 din 28.06.2021.
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan) nr. 61438 din 28.06.2021.
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului scara 1:500, întocmit de ing. Gheorghe Banu.
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. FREYAPROJECT S.R.L.
- Aviz de oportunitate nr. 10247 din 17.12.2021 eliberat de Primăria comunei Runcu.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată.

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 particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate.

Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat face parte din intravilanul și extravilanul comunei Runcu și conform regulamentului din P.U.G. aprobat există reglementări urbanistice cu privire la funcțiunea dominantă (locuințe individuale), regimul de înălțime (P...P+1), procentul de ocupare al terenului (25%) și coeficientul de utilizare a terenului maxim (0,5).

Terenul este situat într-o zonă de locuințe individuale așezate liniar de-a lungul drumului județean DJ 672 E.

În ultimii ani, comuna s-a tot dezvoltat, iar pe parcelele libere sau chiar în curțile cu locuințe individuale s-au realizat construcții noi (pensiuni, spații comerciale, spații pentru prestări servicii, etc.), cu alte destinații decât cele de locuințe unifamiliale. De asemenea, unele locuințe au fost transformate în pensiuni, sau au fost extinse cu spații comerciale. Zona inițială, a devenit, în timp, zonă mixtă, în care funcțiunea dominantă este de locuire.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG com. Runcu, pentru UTR 2 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Funcțiunea mixtă, propusă de beneficiar, cu funcțiunea dominată de locuire, fie că este permanentă (locuință) sau₁₀

ocazională (pensiune, cămin, tabără, tabără artistică, workshop, etc.) poate fi integrată în unitatea teritorială de referință existentă.

Funcțiunea prestări servicii este propusă pentru a deservi funcțiunile alese, fie că este vorba de ateliere pentru activități artistice, meșteșugărești, culinare). De asemenea, o parte de teren va fi păstrat, cu rol educațional, pentru activități agricole (legumicultură), în câmp deschis sau închis (solarii), viticultură sau pomicultură.

Prin PUZ-ul propus se va detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, conformarea arhitectural-volumetrică.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să solicite și să obțină autorizație de construire pentru realizarea investițiilor propuse, în condițiile respectării normelor în vigoare. Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice ce vor fi stabilite prin PUZ.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Runcu este o comună în județul Gorj, la 14 km de Târgu - Jiu.

Teritoriul administrativ al comunei Runcu este situat în partea de nord a județului Gorj (latitudine 45°07'580'', longitudine 23°08'914'', altitudine 321 m) și are ca vecinătăți:

- la nord - județul Hunedoara;
- la est - comuna Stănești;
- la sud - comunele Arcani și Lelești;
- la vest - comuna Peștișani.

Așezat în decor pitoresc, sub arcada căruntă a Munților Vâlcăni, acolo unde râul Sohodol iese din încorsetarea cheilor, iar râul Jaleș își are izvorul, satul Runcu, reședință a comunei cu același nume se înscrie ca o străveche așezare românească între satele din nordul județului Gorj. Prima atestare documentară a satului Runcu, datează de la data de 23 aprilie 1486, când Vlad Călugăruș l-a menționat într-un hristov. De-a lungul timpului comuna a evoluat, iar în ziua de astăzi este una modernă, cu o infrastructură bine dezvoltată și cu utilități disponibile pe toată suprafața acesteia.

Decorul satului Runcu este înfrumusețat de morile, pivele și gaterile, instalații tehnice țărănești, acționate de apa Jaleșului și legate de o anumită etapă istorică din evoluția așezării. Aceste instalații au jucat, mai ales în₁₁

feudalism, un rol economic de seamă pentru satisfacerea nevoilor de hrană, îmbrăcăminte, construcții, etc.

Frumusețea locurilor și statornicirea de relații între oameni sunt legate de pășunatul vitelor și mai ales al oilor. Muntele și oile i-au unit pe cei din Transilvania cu satele din depresiunea subcarpatică. Pe aceleași poteci de munte, azi modernizate, pe aceleași urme străbune pornesc în excursie și drumeție amatori din toată țara.

Obiective turistice în Runcu

Cheile Sohodolului

Rezervația naturală întinsă pe o suprafață de 350 hectare a fost declarată arie protejată prin Legea Nr. 5 din 6 martie 2000 și reprezintă o zonă de chei săpate în calcare cretacice de apele râului Jaleș (Sohodol), cu forme diversificate de relief (doline, canioane, lapiezuri, avene, peșteri, abrupturi stâncoase), cu floră și faună specifică Meridionalilor. Aria naturală protejată atrage anual mii de turiști din țară și din străinătate. Nărilor, Fusteica, Inelul, Peștera Popii, Peștera Gârla Vacii sunt niște repere impresionante ale acestei zone, dintre care cea mai vizitată este Peștera Popii datorită picturilor cu siluete antropomorfe de culoare neagră. Pe cheile Sohodolului se practică alpinismul pe cele 120 de trasee special amenajate. Pe timpul verii temperatura este mai mică cu 10 grade Celsius, datorită umbrei stâncilor și apei râului Sohodol. Aici se găsesc peste 300 de specii de plante specifice acestor locuri, inclusiv castani seculari plantați înainte de anul 1859. În această zonă au avut loc filmările la celebrul film românesc `Mărgelatul`, interpretat de Florin Piersic.

Aflate în partea de nord a județului Gorj, într-o zonă de maximă afluență turistică, Cheile Sohodolului oferă celor ce doresc să cunoască evoluția formelor și fenomenelor carstice lucruri deosebit de interesante. Cei care vor să trăiască o experiență inedită în inima naturii au mai multe posibilități de cazare în zona Cheile Sohodolului. Aceștia pot apela la numeroasele pensiuni din comuna Runcu sau pot solicita din timp să își amplaseze corturi.

Desfășurându-se pe o distanță de aproximativ 12 km între Poiana Contului și comuna Runcu, acestea pot fi împărțite în trei sectoare: Cheile Runcului, Cheile Vidrei și Cheile Pătrunsa. Delimitarea este rezultatul configurației geologice, unde calcarele care ocupă cea mai mare parte a zonei sunt întrerupte de două ori de bare de șisturi cristaline și granit. Acest lucru se poate observa și cu ochiul liber de cei ce parcurg cheile de la un cap la altul și urmăresc modificările de pe parcursul traseului. Astfel vor putea observa

că, de la intrarea în chei și până la fostele cuptoare de var, roca este sfărâmicioasă și apar numeroase conuri de grohotiș, iar pereții sunt abrupti, lucru normal pentru că ne aflăm într-o zonă calcaroasă. De la fostele cuptoare de var și până la Nucet, în apropierea peșterii Căldarea, se poate observa lipsa aproape în totalitate a conurilor de grohotiș, valea este mai largă, iar pantele sunt împădurite. Este locul unde una din barele de granit intersectează zona calcaroasă a regiunii. Peștera Căldarea ne semnalează că drumul parcurge o nouă porțiune de calcare. Sunt Cheile Vidrei scurte, dar foarte spectaculoase. La ieșirea din aceste chei, cam pe locul unde se află barajul lacului din fața complexului turistic, se intră în porțiunea traversată de cea de-a doua bară de granit și șisturi cristaline. Valea se lărgeste, înclinarea versanților este mai mică, iar pantele sunt din nou împădurite. Continuând drumul, după confluența Sohodolului cu Valea Rea, se intră în cea de-a treia și poate cea mai frumoasă porțiune, Cheile Pătrunsa. De aici și până în Poiana Contului, unde se consideră că se termină Cheile Sohodolului, doritorii pot admira forme și fenomene ce impresionează ochiul, cum ar fi puternicele izbucuri Prelegele, venite din inima muntelui, pereți de o verticalitate absolută, peșteri cu intrări monumentale ori avene cu adâncimi amețitoare. O mare parte dintre acestea sunt concentrate în muntele Pleșa, supranumit pentru adâncimile avenelor sale Muntele Marilor Verticale. Calcările predominante în perimetrul Cheilor Sohodolului prezintă o mare permeabilitate carstică, datorită unui sistem bine dezvoltat de fisuri și galerii subterane formate ca urmare a unui îndelungat proces de dizolvare provocat de apele meteorice și din râuri. Prin acest sistem carstic, apele se infiltrează și circulă cu ușurință, dând naștere la o multitudine de fenomene. Foarte mult vizitate, dar, din păcate, extrem de puțin cunoscute, Cheile Sohodolului prezintă o multitudine de fenomene rare, unele chiar unicate la nivel național:

- Peștera Gârla Vacii este printre puținele peșteri din țară și chiar la nivel european ce prezintă un caz de difluență subterană. Apa ce pătrunde în ea din Sohodol, după un traseu subteran de aprox. 500m, se împarte în două într-o sală de difluență naturală și pornește pe două galerii: Vâlceaua, ce după un parcurs de aproape un kilometru apare la suprafață în izbul cu același nume ce a fost captat pentru alimentarea cu apă a mun. Tg-Jiu, și Jaleșul, care după ce parcurge prin subteran mai bine de un kilometru apare la suprafață în izbul cu același nume, locul fiind considerat ca obârșie a pârâului Jaleș.
- Câmpurile de lapiezuri (formațiuni carstice de suprafață ce iau naștere prin coroziune pe roci carstificabile) localizate între Sohodol și Șușița Verde formează cea mai spectaculoasă zonă de lapiezuri din Carpații Meridionali.
- Depozitele de terra rossa, formate prin alterarea calcarelor în combinație

cu oxizii de fier din natură (de unde și denumirea), ating în unele locuri grosimi de până la 6m. Localizate între Sohodol și Deleș, acestea formează un fenomen foarte rar chiar pe plan european.

- Cheile Sohodolului dețin două recorduri naționale în domeniul speologiei. Este vorba despre două avene (peșteri cu dezvoltare verticală) localizate în muntele Pleșa: Clocoticiul din Scoaba Sărăturii (-99 m), unde se află cel mai mare grup stalagmitic din țară (10m), și Clocoticiul din Cârca Păreților (-149m), unde se află cel mai mare puț vertical din țară (-121 m). Măsurătorile și explorările au fost făcute de speologii de la C.S.E.R București.
- La nivelul șoselei ce parcurge cheile se pot observa două tuneluri ovoidale săpate de Sohodol, numite Nărilor: Tunelul Mare, lung de 76m, și Tunelul Mic, de 57m, iar puțin în aval tunelul numit La Cuptor, cu o lungime de 12m.

• Inelul de Piatră sau Inelul Domniței, cum mai este cunoscut, o curioasă formațiune carstică, se constituie într-un alt fenomen rarisim. Aflat la o altitudine de 190m față de nivelul șoselei, acesta poate rivaliza pe plan național numai cu Podul Natural de la Ponoare sau Podul Urișilor, cum mai este cunoscut. Asupra originii Inelului de Piatră s-au formulat mai multe ipoteze. Cea mai plauzibilă este că această formațiune a reprezentat în trecut gura de intrare în peștera Pârlajului, aflată în apropiere, și a fost modelat de râul Sohodol ce, cu mult timp în urmă, curgea pe acolo. Prăbușirea galeriei ce făcea legătura între Inel și Peștera Pârlajului ar fi dus la apariția acestui curios fenomen carstic. Iată cum în calcarele Cheilor Sohodolului este întipărit tot trecutul acestor locuri cu mii și milioane de ani în urmă. Cheile Sohodolului sunt un hrisov. Un hrisov de piatră în care trebuie doar să știi să citești.

Relieful comunei este reprezentat de dealurile ce fac parte din Subcarpații Olteniei și este constituit din culmi prelungi ce coboară în general spre sud cu cote între 300 și 400 m, fiind separate de Valea Jaleșului. În această parte a subcarpaților se disting 3 compartimente din care la nord o depresiune subcarpatică, la sud o succesiune de numeroase depresiuni intracolinare iar la mijloc spinările fragmentate ale dealurilor subcarpatice dintre care amintim Dealul Rasovei (350 m) și Dealul Stroiești (306 m).

Accesul facil în zonă a dus la popularea destul de mare a zonei astfel încât localitățile apar sub forma unui șir de intravilane axate de-a lungul văilor.

Deși dealurile nu au pante foarte abrupte sunt condiții pentru favorizarea proceselor de eroziune și chiar de alunecări de terenuri. Fără a fi influențate intravilanele satele au probleme datorită alunecărilor, mai ales în perioada de primăvară când datorită volumului mare de precipitații crește nivelul pânzei¹⁴

freatice ducând la crearea de planuri de alunecare între straturile de nisip și argilă din componența solului.

Apele de suprafață reprezentate de pârâul Sohodol cu afluenți de mică importanță fac parte din bazinul hidrografic al râului Jiu și au un bazin hidrografic redus ca suprafață și debite scăzute (întreg bazinul Jaleșului de la izvor până la vărsare are o lungime de 44 km și o suprafață de numai 486 km²). Valea Jaleșului este relativ largă, cu multe coturi și cu pantă relativ redusă, lucru ce a favorizat pe alocuri depunerea aluviunilor iar în alte cazuri eroziunea malurilor. Apele de suprafață nu sunt poluate și constituie principala sursă pentru alimentarea cu apă potabilă a populației și animalelor. În toate satele comunei apa este corespunzătoare și în cantitate suficientă. Debitele de apă înregistrate au valori diferite în funcție de regimul de precipitații, anual înregistrându-se viiturile de primăvară (februarie – mai) când, la apa din ploi se adaugă și apele rezultate din topirea zăpezilor, ca și viiturile de toamnă cu frecvența mai mică și cu debite mai mici decât cele de primăvară. Vara debitul de apă scade, iar în timpul secetelor acestea rămân fără debit.

Pânza freatică are adâncimi variabile, situându-se la nivelul pietrișurilor, adâncimi medii de 2,50 - 3,00 m, față de suprafața terenului natural, cu posibilități ascensionale până la adâncimea de -1,50 m, în cele mai defavorabile situații de precipitații atmosferice.

Clima, în general, este temperat continentală cu o varietate de nuanțe ca urmare a poziției geografice, a circulației atmosferice și a componentelor de relief prezente.

Ea se caracterizează prin următoarele particularități:

- radiația solară se cifrează la cca. 1000 kcal/cm²/an;
- temperatura medie anuală este de 10,1⁰C (care dă în general confort termic) cu medii de -2,0⁰C în luna ianuarie și de +19⁰C în luna iulie;
- precipitațiile au o distribuție neuniformă având o medie de 800 mm/an cu maxime în perioadele mai – iunie și noiembrie și cu minime în luna februarie;
- stratul de zăpadă are o durată de 50 – 75 zile/an, grosimea acestuia variind între 30 – 80 cm;

Solurile sunt specifice zonei de dealuri, predominând cele brune podzolice distribuite de regulă în asociație cu soluri brune.

Calitatea acestor soluri influențează în mod direct resursele naturale și implicit activitatea economică a comunei.

Pe tipul solurilor brune sunt dezvoltate cu prioritate culturile de porumb, viță de vie dar și pomii fructiferi, respectiv peri, meri, pruni, gutui, dând rezultate deosebit de bune. Solurile brune podzolice sunt slab productive și sunt bune pentru pădurile de foioase: fag, gorun, stejar și carpen.

Caracteristicile geotehnice

Solul

Solul este principalul suport al tuturor activităților socio-economice și constituie factorul de mediu expus cel mai ușor la poluare.

Geneza și evoluția solurilor de pe teritoriul comunei Runcu a avut loc prin interacțiunea în timp și spațiu a factorilor pedogenetici analizați în capitolul anterior (relief, rocă de solificare, hidrologie, climă, etc). Formarea solului, proprietățile lui, ca și repartiția geografică – sunt influențate de totalitatea acestor factori, care formează împreună mediul natural specific fiecărui sol.

Partea superioară a scoarței terestre – mineralele și rocile primare – de-a lungul timpului au fost supuse unor procese de dezagregare (mărunțire) și mai apoi de alterare (modificare chimică), sub acțiunea conjugată a agenților atmosferei, hidrosferei și biosferei, luând naștere – solul.

Datorită dezagregării și alterării, în partea superioară a scoarței terestre se crează condiții minime de apă, aer și substanțe minerale nutritive, care permit instalarea plantelor și microorganismelor.

Conform codului de proiectare seismică indicativ P100-1/2006, pentru zona studiată se vor considera următorii parametri:

- zona seismică de calcul E
- valoarea de vârf a accelerației seismice $a_g = 0,15 \text{ g}$ (pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100 \text{ ani}$);
- perioada de colț al spectrului de răspuns $T_c = 0,7 \text{ s}$;
- adâncimea maximă de îngheț a zonei este conform STAS 6054/77 de 80 cm, fără probleme geomorfologice.

În conformitate cu OM nr. 776/2007, teritoriul administrativ al comunei Runcu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000, Nordul Gorjului de Vest - ROSCI0129 (86%), cu rezervațiile naturale: Izbulul Jaleșului (20 ha), Cheile Sohodolului (350 ha), Cheile și Peștera Pătrunsa (78,00 ha) și Cheile Gropului (1562,00 ha). Terenul studiat în prezentul PUZ nu este prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, cu nr. 39140, este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Runcu, sat Runcu, jud. Gorj. Terenul studiat în PUZ are o suprafață de 5.091,00 mp din care 497,00 mp în intravilan (UTR 2 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare) și 4.594,00 mp în extravilan.

Terenul amplasat în pct. "La Câmp" și pct. "Țarina Mică", este retras față de drumul județean DJ 672E, în spatele terenurilor și caselor existente și are acces auto și pietonal prin curtea casei proprietate personală, prin traversarea podului (existent) peste pârâul Vâlcea.

Terenul are ca vecini:

- Cămin Nicoleta la nord,
- teren cu nr. cad. 36120, teren cu nr. cad. 38897 și Caramete Stanca la est,
- Păpulete Constantin, Jucătoru Nicolae, Pirici Vasile, Pirici Paraschiva, Jucătoru Pirici Nicolae, Păpulete Constantin la sud,
- pârâul Vâlcea la vest.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face din drumul județean DJ 672E, prin curtea casei proprietate personală, traversând podul (existent) peste pârâul Vâlcea.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Suprafața terenului studiat este de 5.901,00 mp.

Folosința actuală a terenului este:

- teren arabil (2.586,00 mp),
- fânețe (1.706,00 mp),
- vii (799,00 mp).

Pentru a ne face o imagine de ansamblu a zonei din care face parte acest teren și pentru a corela propunerile privind accese, branșamente utilități și funcțiuni dorite cu cele existente, zona studiată în prezentul PUZ va conține și va analiza și terenul proprietate personală cu nr. cadastral 35855 (S=549,00 mp), precum și terenul cu podul peste pârâul Vâlcea (S=80,00 mp), astfel încât suprafața total studiată este de 6.530,00 mp.

În prezent, pe terenul studiat, există construcții executate la roșu (lucrări începute în anul 2016 și oprite în 2017). Inițial, aceste construcții au fost realizate ca anexe agricole în extravilan, apoi au fost supraetajate pentru a deveni locuințe unifamiliale, dar cum zona este mirifică, cu frumuseți naturale, iar terenul este retras și liniștit, beneficiarul dorește să le transforme în pensiuni, clădiri sociale pentru persoane în vârstă, sau tabere școlare, etc.

Pentru construcțiile realizate anterior este obligatorie intrarea în legalitate, în conformitate cu legislația în vigoare. Aprobarea documentației în faza PUZ nu legiferează situația construcțiilor existente. Acestea vor necesita autorizații de construire pentru continuare de lucrări (pentru finalizare), iar în funcție de destinație vor trebui realizate modificări, extinderi și consolidări, în conformitate cu specificațiile din expertizele tehnice necesare a se realiza la construcțiile existente.

Suprafața construită este de 442,00 mp.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 7,49% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,225 raportat la suprafața de teren de 5.901,00 mp.

Pentru zona extravilană a terenului studiat nu există reglementări urbanistice. Terenul din extravilan este situat în apropierea limitei de intravilan a satului Runcu, UTR 2 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare și poate prelua reglementările de construibilitate ale acestuia:

- teren curți-construcții,
- funcțiune dominantă de locuire,
- funcțiuni complementare turism, comerț, prestări servicii nepoluante, sport și agrement,
- POT = 25%,
- CUT = 0,5,
- regimul de înălțime este P ... P+1 și se propune să fie maxim P+1+M.

2.6. Echiparea edilitară

De-a lungul drumului județean DJ 672E există rețea energie electrică, apă și telecomunicații/internet.

În prezent localitatea beneficiază de mai multe rețele de alimentare cu apă, realizate recent cu tehnologie modernă, pentru satisfacerea la standarde ridicate a necesităților locuitorilor comunei Runcu:

- Rețeaua de alimentare cu apă Suseni-Dobrița-Runcu-Răchiți;
- Rețeaua de alimentare cu apă Bîlta-Bîlțișoara-Valea Mare;
- Rețeaua de alimentare cu apă Runcu.

Debitele asigurate de aceste rețele de apă sunt la valori satisfăcătoare, chiar și în perioadele secetoase.

Din punct de vedere al rețelei de canalizare, în prezent aceasta există în satele Bîlțișoara și Bîlta, avându-se în vedere pe viitor extinderea și în celelalte localități. Astfel, comuna se înscrie în rândul comunelor al căror grad de confort și asigurare a utilităților este la nivel european.

Alimentare cu energie electrică este asigurată pentru toți locuitorii comunei Runcu, indiferent de locația acestora. Recent s-au finalizat de către societatea de distribuție, investiții majore pentru remedierea și refacerea sistemului de alimentare cu energie electrică. Iluminatului public este la parametri buni prin grija permanentă a autorităților locale pentru asigurarea luminii în locurile publice, pe timp de noapte, cu protejarea mediului înconjurător prin consumarea economică, fără risipă a energiei.

Alimentarea cu apă se va realiza din căminul existent în curtea personală care este branșat la rețeaua stradală. Alimentarea cu energie electrică se va realiza din tabloul general al casei care este racordat la rețeaua stradală.

Pentru că nu există rețea de canalizare în zonă, apele menajere, de la obiectivele propuse a se realiza, vor trebui să deverseze într-un bazin vidanjabil etanș propriu.

Telefonul, internetul și televiziunea prin cablu sunt servicii care nu lipsesc de pe raza comunei Runcu. Rețeaua de telefonie fixă digitală precum și rețelele de telefonie mobilă cu acoperire peste tot pe raza comunei satisfac pe deplin necesitatea comunicării. În zonă telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

Internetul atât prin rețeaua de telefonie fixă, internetul mobil cât și cel prin fibră optică, este de asemenea accesibil în orice punct al comunei.

Rețeaua de televiziune prin cablu este dezvoltată de un operator regional. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic, rețeaua ecologică europeană Natura 2000) sunt prezentate la capitolul 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare și sunt preluate din P.U.G. - ul comunei Runcu și de pe rețelele media. Amplasamentul studiat în PUZ nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă.

Terenul studiat nu are diferențe mari de nivel și nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni.

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent.

La nivelul comunei Runcu există unele surse de poluare minore, care se încadrează în normele admise de lege. Funcțiunile propuse pe terenul studiat nu depășesc noxele maxime admise de lege, chiar dacă pot fi generatoare de poluare fonică (în cazul taberelor școlare cu grupuri de copii care practică activități de joacă sau sport, sau în cazul căminelor pentru persoane vârstnice care folosesc utilaje la ateliere meșteșugărești, etc.), iar datorită poziției izolate și retragerii față de locuințele învecinate, locuitorii din zonă nu sunt afectați.

Investițiile propuse nu sunt generatoare de poluare a apei sau a solului.

Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre pârâul Vâlceaua.

În vecinătatea terenului studiat nu sunt alte construcții care ar putea fi afectate, din punct de vedere al însoririi, de investițiile propuse de beneficiar.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, din punct de vedere financiar (prin dezvoltarea unei afaceri și crearea de locuri de muncă). Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor persoane din țară și străinătate, interesate de o locație cu spații adecvate pentru astfel de evenimente (tabere școlare, workshop-uri, cămin persoane vârstnice cu activități interactive), sau pentru iubitorii de turism care vor să se bucure de opțiunile oferite de natură, în cazul realizării de pensiuni. La poalele munților se găsesc localități cu arhitectură populară tradițională, cu porturi și obiceiuri folclorice specifice zonei supcarpatice. Din zona studiată se poate ajunge ușor către diverse puncte de interes turistic cum ar fi: mănăstirile de la Tismana, Lainici, casa memorială Brâncuși de la Hobița, com. Peștișani. Prin accesul lejer la D.N. 67 D se poate ajunge ușor în municipiul Tg. – Jiu, în celelalte orașe importante ale județului, iar peste munte se poate ajunge în municipiul Petroșani din jud. Hunedoara sau la Băile Herculane din jud. Mehedinți.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize 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 un studiu urbanistic special (PUZ, PUD) întocmit pentru terenul studiat în extravilan, iar din prevederile Planului Urbanistic General al comunei Runcu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul din intravilan studiat face parte din UTR 2 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare și are ca reglementări regimul de înălțime admis de P...P+1, P.O.T. maxim propus de 25,00% și C.U.T. maxim propus de 0,50.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiu geotehnic.

Se propune extinderea terenului de 497,00 mp din intravilan cu suprafața de 4.594,00 mp din extravilan, teren care să fie inclus în UTR 2.

Astfel terenul obținut de 5.901,00 mp va fi folosit ca o zonă cu funcțiuni mixte (zonă destinație locuințe, clădiri sociale, prestări servicii, turism și agrement), în care funcțiunea dominantă este de locuire permanentă, locuire temporară/servicii turistice (cazare în pensiune, cămin persoane vârstnice), agrement (piscină, locuri de joacă, teren sport). De asemenea, se propune, într-o etapă viitoare, amplasarea de construcții pentru activități specifice

pentru tabere școlare, cu organizare de workshop-uri (ateliere interactive pe diverse domenii – artistice, meșteșugărești, agricole, gospodărești, culinare, etc.) și spații de depozitare pentru materie primă sau pentru produse finite. Se pot realiza construcții compatibile cu funcțiunea de locuire care nu sunt generatoare de poluare a solului, a apei și a aerului.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta terenului studiat), sistematizarea verticală a incintei, suprafața destinată pentru spații verzi, loc de joacă, loc teren sport, platformă gunoi, echipare tehnico – edilitară.

Ca o primă concluzie, rezultă, că terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului, înscriindu-se perfect în prevederile impuse în UTR-ul 2 din PUG Runcu.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) în zonă, prezentul PUZ va ține cont doar de Planul Urbanistic General aprobat și va corela reglementările pentru terenul studiat cu reglementările stabilite în PUG pentru UTR 2 sat Runcu (zonă de locuințe și funcțiuni complementare).

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenului;
- 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 (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat, amplasat într-o zonă izolată față de locuințele învecinate fără a le deranja, situat parțial în extravilan și parțial în intravilanul satului Runcu (UTR 2), rezultă ca fiind firească dorința beneficiarului de a exploata terenul pe care îl deține cât mai eficient, din punct de vedere financiar, astfel încât el a făcut demersurile pentru obținerea

autorizației de construire privind realizarea investițiilor propuse: locuințe cu clădiri sociale, prestări servicii, turism și agrement.

În funcție de posibilitatea accesării de fonduri structurale, sau în funcție de investitorii cu care se va asocia, beneficiarul se va axa pe una din categoriile funcționale: locuință cu pensiune, locuință cu cămin pentru persoane vârstnice sau locuință cu tabără școlară. În aceste condiții, la faza DTAC, se vor stabili tipurile de construcții cu forme și dimensiuni bine stabilite.

Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă 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. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z. În prezent, pentru terenul studiat și funcțiunea propusă în acest PUZ nu se impune o rază de protecție.

La momentul întocmirii documentației nu există nici o intenție a actualilor proprietari din vecinătate de a realiza investiții pe terenurile pe care le dețin.

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

Suprafața terenului studiat este de 5.901,00 mp.

Folosința actuală a terenului este:

- teren arabil (2.586,00 mp),
- fânețe (1.706,00 mp),
- vii (799,00 mp).

Suprafața construită existentă este de 442,00 mp.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 7,49% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,225 raportat la suprafața de teren de 5.901,00 mp.

Se propune extinderea terenului de 497,00 mp din intravilan cu suprafața de 4.594,00 mp din extravilan, teren care să fie inclus în UTR 2.

Suprafețele construite și desfășurate ale construcțiilor propuse sunt variabile, în funcție de modul în care afacerile, gândite de beneficiar, se₂₂

vor dezvolta și în funcție de posibilitățile de accesare de fonduri structurale.

Acestea vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare investiție în parte, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 25% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,50 în corelare cu reglementările din PUG com. Runcu. Regimul de înălțime este propus a se modifica de la P ... P+1 la maxim P+1+M.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face din drumul județean DJ 672 E, prin curtea casei proprietate personală, traversând podul (existent) peste pâraul Vâlceaua.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Branșamentele la energie electrică și apă, pentru construcțiile de pe terenul studiat, se vor realiza din tabloul electric și căminul de apă existent în curtea casei, care sunt racordate la rețeaua stradală existentă la DJ 672 E.

Pentru preluarea apelor menajere, se propune o canalizare de incintă care va deversa într-un bazin vidanjabil etanș propus.

Apele meteorice vor fi preluate și dirijate spre latura vestică a terenului studiat, către pâraul Vâlceaua.

În zonă telefonia mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră). De-a lungul drumului județean există rețea pentru televiziune prin cablu și internet, la care beneficiarul se poate racorda pentru investițiile propuse.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la căminul de apă existent, cu diametrul de Dn 3/4" ce se va executa din polietilenă de înaltă densitate.

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm. Pe pod, la traversarea pâraului Vâlceaua, se vor lua măsuri suplimentare pentru termoizolarea conductei pentru a nu îngheța pe perioada timpului rece.

Pentru branșamentul de la căminul existent, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

Canalizarea se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare propuse în exteriorul clădirilor, la bazin vidanjabil etanș propriu. Acest bazin vidanjabil etanș se va poziționa cât mai aproape de limita terenului lângă pod, pentru a fi accesibil la pompa vidanjelor.

Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm. Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, din incintă până la bazinul vidanjabil etanș propus, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care după ce sunt filtrate (denisipator, separator de grăsimi) deversează pe latura vestică a terenului studiat, în pâraul Vâlcea.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul necesar se va realiza din tabloul electric general existent în curtea casei. În funcție de soluția tehnică de separare (care va fi stabilită de către o persoană sau firmă autorizată) și de destinația construcțiilor, poate fi aleasă și o a doua variantă de a realiza branșament direct din rețeaua stradală.

În aceste condiții se pot monta contoare separate pentru locuință (pe persoană fizică) și pentru pensiune, cămin sau tabără (pe firmă/e). Soluția tehnică de branșare va fi stabilită de către o firmă autorizată, la faza DTAC.

3.6.4 Telecomunicații

Rețeaua de telefonie fixă poate fi branșată direct din rețeaua existentă de-a lungul drumului județean DJ 672 E. Telefonie mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții.

Rețeaua de televiziune și internet prin cablu poate fi branșată direct din rețeaua existentă de-a lungul drumului județean DJ 672 E, iar televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (în general construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe lemne, peleti, electrice), sobe sau alte variante.

Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

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

Pentru nevoi ocazionale, la bucătărie pentru necesarul preparării hranei calde, la aragaze cu gaze, se vor folosi butelii GPL de dimensiuni și standarde aprobate ISO.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

Alimentarea cu motorină a utilajelor din perioada de execuție se va face de la o stație de carburant autorizată.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate. Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt: - deșeuri din operațiile de excavare;

- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuintate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele

GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în incinta terenului, pe o platformă betonată amenajată și protejată, de unde se vor evacua periodic, prin grija beneficiarului, în locurile indicate de către primăria comunei Runcu.

3.6.9 Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

Pentru managementul gestionării deșeurilor la nivel local, comuna Runcu, alături de comunele Peștișani și Arcani, a obținut o finanțare pe programul PHARE, pentru proiectul „Zona Runcu-Arcani-Peștișani zonă de turism ecologic”. În cadrul acestui proiect au fost achiziționate, numai pentru comuna Runcu, 2500 de europubele și o autogunoieră compactoare, pentru colectarea deșeurilor menajere. În cadrul Primăriei comunei Runcu este creată o structură specializată și anume Serviciul de Utilități Publice, care se ocupă de gestionarea serviciului public de precollectare, colectare și transport a deșeurilor municipale, dar și de Serviciul Public de Alimentare cu Apă.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecția mediului

*Protecția calității apelor

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la

sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate. Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care, datorită pantei descendente, deversează în canalizarea pluvială existentă, la drumul județean DJ 675 B.

*Protecția aerului

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

*Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

*Protecția solului și a subsolului

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

Prin lucrările propuse, vecinii din zonă pot fi afectați în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor și în timpul exploatării, dar²⁷

prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

Întreaga zonă este protejată de perdea de pomi (existentă), astfel încât nivelul de zgomot (poluarea fonică) produs ca urmare a activităților din perioada funcționării (activități sportive sau joacă) se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul. Toate investițiile propuse sunt private și se vor realiza de către beneficiar, sau în asociere cu alți investitori.

4. CONCLUZII

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

Terenul aparține d-lui Bugiuloacă Breben Gheorghe, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 85 din 29.06.2021, Actul de alipire nr. 266 din 25.02.2020, a Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 61437 din 28.06.2021 și Extrasul de plan cadastral nr. 61438 din 28.06.2021.

Terenul studiat, cu nr. 39140, este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Runcu, sat Runcu, jud. Gorj. Terenul analizat în PUZ are o suprafață de 5.091,00 mp din care 497,00 mp în intravilan (UTR 2 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare) și 4.594,00 mp în extravilan.

Terenul amplasat în pct. "La Câmp" și pct. "Țarina Mică", este retras față de drumul județean DJ 672E, în spatele terenurilor și caselor existente și are acces auto și pietonal prin curtea casei proprietate personală, prin traversarea podului (existent) peste pârâul Vâlceaua.

Terenul are ca vecini:

- Cămin Nicoleta la nord,
- teren cu nr. cad. 36120, teren cu nr. cad. 38897 și Caramete Stanca la est,
- Păpulete Constantin, Jucătoru Nicolae, Pirici Vasile, Pirici Paraschiva, Jucătoru Pirici Nicolae, Păpulete Constantin la sud,
- pârâul Vâlceaua la vest.

În prezent, pe terenul studiat, există construcții executate la roșu (lucrări începute în anul 2016 și oprite în 2017). Inițial, aceste construcții au fost realizate ca anexe agricole în extravilan, apoi au fost supraetajate pentru a

deveni locuințe unifamiliale, dar cum zona este mirifică, cu frumuseți naturale, iar terenul este retras și liniștit, beneficiarul dorește să le transforme în pensiuni, clădiri sociale pentru persoane în vârstă, sau tabere școlare, etc.

Pentru construcțiile realizate anterior este obligatorie intrarea în legalitate, în conformitate cu legislația în vigoare. Aprobarea documentației în faza PUZ nu legiferează situația construcțiilor existente. Acestea vor necesita autorizații de construire pentru continuare de lucrări (pentru finalizare), iar în funcție de destinație vor trebui realizate modificări, extinderi și consolidări, în conformitate cu specificațiile din expertizele tehnice necesare a se realiza la construcțiile existente. Suprafața construită existentă este de 442,00 mp.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 7,49% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,225 raportat la suprafața de teren de 5.901,00 mp.

Se propune extinderea terenului de 497,00 mp din intravilan cu suprafața de 4.594,00 mp din extravilan.

Acest teren va fi inclus în UTR 2, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 25% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,50 în corelare cu reglementările din PUG com. Runcu.

Regimul de înălțime se va modifica de la P ... P+1 la maxim P+1+M.

Astfel terenul obținut de 5.901,00 mp va fi folosit ca o zonă cu funcțiuni mixte (zonă destinație locuințe, clădiri sociale, prestări servicii, turism și agrement), în care funcțiunea dominantă este de locuire permanentă, locuire temporară/servicii turistice (cazare în pensiune, cămin persoane vârstnice), agrement (piscină, locuri de joacă, teren sport). De asemenea, se propune, într-o etapă viitoare, amplasarea de construcții pentru activități specifice pentru tabere școlare, cu organizare de workshop-uri (atelieri interactive pe diverse domenii – artistice, meșteșugărești, agricole, gospodărești, culinare, etc.) și spații de depozitare pentru materie primă sau pentru produse finite. Se pot realiza construcții compatibile cu funcțiunea de locuire care nu sunt generatoare de poluare a solului, a apei și a aerului.

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

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirii;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, foișoare de curte, etc.
- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare raportate la numărul de persoane cazate și al celor care participă la evenimentele organizate (un autoturism la 4 persoane), rastel pentru biciclete, etc.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil - 2,00 m față de limite (cu fereastră); 0,60 m față de limite (fără ferestre).

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto, parcare și circulației pietonale;
- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă pentru branșarea construcțiilor propuse la rețelele existente în zonă;
- finalizarea investiției propuse.

Săpăturile pentru fundarea obiectivelor 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 = 0,90 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.

Poziționările construcțiilor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Pe lateralele terenului se vor realiza perdele de verdeață pentru o mai bună izolare fonică față de vecinătăți.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire. ³⁰

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (OCPI Gorj, Agenția de protecție a Mediului Gorj, Direcția Agricolă Gorj, Direcția pentru Cultură Gorj, Inspectoratul pentru situații de urgență – securitatea la incendiu, DSP Gorj – sănătatea populației, Serviciul Public de alimentare cu apă, SC CEZ Distribuție SA – energie electrică, Consiliului Județean Gorj, Consiliul Local Runcu).

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 sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (OCPI Gorj, Agenția de protecție a Mediului Gorj, Direcția Agricolă Gorj, Direcția pentru Cultură Gorj, Inspectoratul pentru situații de urgență – securitatea la incendiu, DSP Gorj – sănătatea populației, Serviciul Public de alimentare cu apă, SC CEZ Distribuție SA - energie electrică, Consiliului Județean Gorj, Consiliul Local Runcu);
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al comunei Runcu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al comunei Runcu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Întocmit,
Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate**

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 uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din extravilanul și intravilanul satului Runcu (UTR 2), comuna Runcu, jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt în conformitate cu normele deja stabilite prin UTR 2 (zonă de locuințe și funcțiuni complementare) care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Runcu.

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, privind autorizarea executării 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 complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 02.06.1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei

sălbatică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.

- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.

- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- Legea 292/2018 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și

modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, din 10 decembrie 2018.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, elaborat pentru introducerea terenului în intravilan și schimbarea destinației a terenului în vederea construirii de locuințe, clădiri sociale, prestări servicii, turism și agrement, aparține d-lui Bugiuloacă Breben Gheorghe, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 85 din 29.06.2021, Actul de alipire nr. 266 din 25.02.2020, a Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 61437 din 28.06.2021 și Extrasul de plan cadastral nr. 61438 din 28.06.2021. Terenul studiat, cu nr. 39140, este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Runcu, sat Runcu, jud. Gorj.

Terenul analizat în PUZ are o suprafață de 5.091,00 mp din care 497,00 mp în intravilan (UTR 2 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare) și 4.594,00 mp în extravilan.

Terenul amplasat în pct. "La Câmp" și pct. "Țarina Mică", este retras față de drumul județean DJ 672E, în spatele terenurilor și caselor existente și are acces auto și pietonal prin curtea casei proprietate personală, prin traversarea podului (existent) peste pârâul Vâlceaua.

Terenul are ca vecini:

- Cămin Nicoleta la nord,
- teren cu nr. cad. 36120, teren cu nr. cad. 38897 și Caramete Stanca la est,

- Păpulete Constantin, Jucătoru Nicolae, Pirici Vasile, Pirici Paraschiva, Jucătoru Pirici Nicolae, Păpulete Constantin la sud,
- pâraul Vâlceaua la vest.

Se propune extinderea terenului de 497,00 mp din intravilan cu suprafața de 4.594,00 mp din extravilan și includerea acestuia în UTR 2, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 25% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,50 în corelare cu reglementările din PUG com. Runcu.

Regimul de înălțime se va modifica de la P ... P+1 la maxim P+1+M.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Runcu (Memoriu General și Planșa de Reglementări), terenul studiat de 5.901,00 mp care se află în extravilanul și intravilanul comunei Runcu, sat Runcu, nr. cadastral 39140, jud. Gorj, este situat la limita cu intravilanul satului Runcu (UTR 2), urmând, după aprobare să fie inclus în acest UTR și apoi menționat în P.U.G.-ul comunei Runcu, atunci când va fi reactualizat.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus a fi inclus în UTR 2 (zonă de locuințe și funcțiuni complementare) pentru care se vor aplica regulile de bază care sunt stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al comunei Runcu.

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a introduce 4.597,00 mp din terenul din extravilan în intravilan și de a realiza o zonă cu funcțiuni mixte (zonă destinație locuințe, clădiri sociale, prestări servicii, turism și agrement), în care funcțiunea dominantă este de locuire permanentă, locuire temporară/servicii turistice (cazare în pensiune, cămin persoane vârstnice) și agrement (piscină, locuri de joacă, teren sport). De asemenea, se propune, într-o etapă viitoare, amplasarea de construcții pentru activități specifice pentru tabere școlare, cu organizare de workshop-uri (atelieri interactive pe diverse domenii – artistice, meșteșugărești, agricole, gospodărești, culinare, etc.) și spații de depozitare pentru materie primă sau pentru produse finite.

Se pot realiza construcții compatibile cu funcțiunea de locuire care nu sunt generatoare de poluare a solului, a apei și a aerului.

Pentru aceasta este nevoie de crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire și schimbarea destinației terenului din teren arabil în teren curți construcții.

Pe lângă realizarea investiției propuse, mai sunt necesare lucrări conexe care se constituie din:

- realizarea accesului pietonal, acces auto din DJ 672 E și parări;
- spații verzi, spații destinate activităților agricole, viticole și pomicole (gazon, flori, legume, vie, arbuști și pomi fructiferi - 50% din suprafața terenului). Se vor realiza plantații perimetrare cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime, iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, pergole, bănci și balansoar, etc.
- bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente și propuse în zonă.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al comunei Runcu, capitolul III, cu modificările stabilite prin PUZ, pentru 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 REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de locuire.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus a fi inclus în UTR 2 (zonă de locuințe și funcțiuni complementare)

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale, accese carosabile și parcaje;
- anexe gospodărești (foișor de curte, grătar de curte amenajat, construcții pentru depozitare, solar, pergole, copertine);
- amenajări locuri de odihnă și recreere, locuri de joacă, teren sport, piscine descoperite și/sau cu acoperiș retractabil;
- spații verzi amenajate, plantații de arbuști și pomi fructiferi;
- rețele tehnico – edilitare.

c. Utilizări permise:

- construcții pentru locuire temporară, anexe, agricultură (solar), terase, locuri de joacă, alei pietonale și carosabile.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții atipice sau cu amplasări, în cadrul parcelei, diferit de cele stabilite în prezentul PUZ, se vor elabora PUD-uri care să reglementeze distanțele, forma și culoarea din cadrul parcelelor studiate.

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități industriale sau agricole care generează noxe, pot prezenta riscuri tehnologice sau care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.). astfel încât să producă disconfort vecinilor.

f. Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

g. Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul.

h. Amplasarea față de aliniament – deoarece în vecinate nu sunt construcții, amplasarea construcțiilor propuse se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în Codul Civil și planșa nr. 3 și 4.

i. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil (minim 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele prevăzute cu fereastră).

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

j. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG comuna Runcu și a Regulilor de bază;

k. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG comuna Runcu și a Regulilor de bază;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

l. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor și a rețelelor propuse din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați. Pentru canalizare ape menajere se va realiza bazin vidanjabil etanș.

m. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, ca extinderi a rețelelor existente în curtea casei proprietate personală sau la DJ 672 E;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

n. Înălțimea construcțiilor - destinate pentru locuințe (la mansardă) cu pensiuni sau cămin persoane vârstnice (la parter și etaj), va putea avea maxim 3 nivele - un regim de înălțime P+1+M, cu H maxim = 16,00 m, iar celelalte construcții anexe (bucătărie, spații depozitare, foișor de curte, ateliere, corturi tip camping) vor fi pe parter, cu H maxim = 9,00 m.

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

p. Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

POT existent = 7,49 % și POT propus = 25,00% raportat la suprafața de 5.901,00 mp și în corelare cu cel din P.U.G. Runcu, aprobat.

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

CUT existent = 0,225 și CUT propus = 0,50 raportat la suprafața de 5.901,00 mp și în corelare cu cel din P.U.G. Runcu, aprobat.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE ALEI, PARCAJE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

s. Parcaje - se vor realiza accese auto și parcări pentru autoturisme personale (angajați) și clienți (1 loc la 4 persoane), în interiorul incintei.

ș. Spații verzi și plantate – Terenul se va amenaja cu spații verzi, spații destinate activităților agricole, viticole și pomicole (gazon, flori, legume, vie, arbuștii și pomi fructiferi). Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 50% din suprafața terenului.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Runcu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,00 m.

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)