

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. *Date de recunoaştere a documentaţiei*
- 1.2. *Obiectul lucrării*
- 1.3. *Surse de documentare*

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. *Evoluţia zonei; corelarea cu alte documentaţii de urbanism aprobate*
- 2.2. *Elemente ale cadrului natural şi potenţial de dezvoltare*
- 2.3. *Încadrarea în localitate*
- 2.4. *Circulaţia*
- 2.5. *Zonificarea funcţională şi bilanţ teritorial*
- 2.6. *Echipare edilitară*
- 2.7. *Probleme de mediu*
- 2.8. *Opţiuni ale populaţiei*

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- 3.2. *Corelarea cu alte documentaţii de urbanism*
- 3.3. *Valorificarea cadrului natural*
- 3.4. *Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici*
- 3.5. *Căi de comunicaţie*
- 3.6. *Dezvoltarea echipării edilitare*
- 3.7. *Alimentarea cu apă*
- 3.8. *Canalizare*
- 3.9. *Alimentare cu energie electrică*
- 3.10. *Telecomunicaţii*
- 3.11. *Alimentarea cu căldură*
- 3.12. *Gospodărie comunală*
- 3.13. *Protecţia mediului*
- 3.14. *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.)

Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Judetul Gorj

(introducere teren in intravilan cu scopul realizarii unei zone mixte cu locuire individuala , spatii comerciale si de servicii, spatii depozitare)

- **Beneficiar:**

SC PIESE LEXSERVICE SRL PRIN VOICULESCU IULIAN

Comuna Runcu, Sat Rachiti, nr. 129, județul Gorj

- **Proiectant:**

S.C. ArhiGuide S.R.L.

Str.9 Mai, nr. 24, et. 1,

Municipiul Tg. Jiu, județul G o r j

- **Pr. nr. 12/2022**

- **Data elaborării:**

Februarie 2022;

1.2. Obiectivul lucrării

Pe terenurile cu suprafața de 6.982,00 mp pentru care se solicită introducerea acestora în intravilan (S. extravilan = 4.949,00mp si S. intravilan = 2.033,00mp) conform actelor cadastrale, amplasate in Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, , Județul Gorj, **identificat prin cartea funciară cu numărul cadastral 37627 si 37492** , se propune **dezvoltarea unei zone mixte – locuire individuala , spatii comerciale si de servicii , spatii depozitare**, în conformitate cu Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare și a Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 /

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Fărcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu toate normele legislative în vigoare.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc reglementările pentru terenul studiat, în relație cu terenurile învecinate, respectiv modul de construire specific, și anume:

- Condiții de ocupare: P.O.T., C.U.T., R.H.;
- Retragerile clădirilor propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin prezentul P.U.Z. este delimitat astfel:

- la nord: Most. Rosoga Ghirghita
- la sud: DJ 674
- la est: Constantinescu Petre, Most. Oita Alexie
- la vest: Most. Oita Victor

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

Înfățișarea spațiilor construite din România se apropie vertiginos de un punct critic. Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului, au transformat satele în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite în zone fără reglementări.

Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, de cadrele de specialitate din administrație cât și de simplii cetățeni ai localităților, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție din mass media și nu numai.

Terenul pe care se dorește realizarea obiectivului se afla la limita intravilanului satului Pesteana Jiu într-o zonă intens construită, cu locuințe individuale.

Beneficiarul dorește să realizeze o construcție în care să se desfășoare o activitate comercială. Pentru a nu deranja locuințele învecinate se dorește amplasarea construcției la o distanță mai mare de stradă, unde terenul este extravilan. Astfel, a fost solicitată întocmirea prezentei documentații (PUZ) pentru extinderea intravilanului existent și schimbarea terenului din extravilan în intravilan.

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

Scopul elaborării prezentului P.U.Z este acela de a analiza necesitatea și oportunitatea introducerii terenului luat în calcul în intravilan, de a stabili condițiile de amplasare și executare de construcții destinate funcțiunii de locuință și spații comerciale, de prestări servicii și de depozitare, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

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

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

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Terenul studiat este situat în intravilanul și extravilanul Comunei Farcasesti.

Terenul intravilan studiat este solicitat pentru transformarea lui într-o zonă mixtă cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare.

Terenul extravilan este solicitat pentru transformarea lui din teren extravilan în teren intravilan și crearea unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei Comunei Farcasesti, menționată în certificatul de urbanism și justificată, în vederea corelării reglementărilor executării de construcții noi pe terenurile studiate, precum și motivarea necesității schimbării folosinței terenului, din teren arabil și livezi – construcții.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse;

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- propunere de schimbare a categoriei de folosință a terenului în teren curți - construcții.

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

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Farcasesti.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj 2009-2011

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

- Planuri de amplasament (cadastrale) scară 1:1000;
- Ridicare topografică vizată de oficiul de cadastru sc. 1:1000;
- Certificat de urbanism nr. 5/25.01.2022

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei;

Corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Amplasamentul se află în Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos. Zona în care se află terenul s-a dezvoltat în ultimii 20 ani, fiind intens construită cu construcții cu destinația de locuințe și anexe gospodărești.

Localitatea dispune de rețele și amenajări edilitare.

Zona studiată în PUZ se învecinează la vest cu calea de acces.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Terenul studiat în prezentul PUZ este liber de construcții.

Zona studiată este pretabilă pentru realizarea unei locuințe, spații comerciale, spații servicii, spații de depozitare așa cum dorește beneficiarul și datorită vecinătăților existente.

Terenul nu prezintă un cadru natural deosebit, care să fie afectat de noile propuneri.

Parametrii geotehnici rezultați dintr-un viitor studiu geotehnic, vor sta la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivelor ce vor fi proiectate în zona.

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Amplasamentul prezentului PUZ, este situat în Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Judetul Gorj.

Terenul este delimitat la nord, est si vest de terenuri particulare iar la sud de DJ 674 de unde se va face accesul in incinta.

Terenul se află în zona de platou pe care se dezvoltă depozite de terasă de vârstă pleistocen superior. Ele sunt reprezentate prin pietrișuri în matrice nisipoasă argiloasă.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic este interceptat în zonă la adâncimi cuprinse între 3,80 – 5,80 m.

Terenul este stabil și bun pentru fundare pentru obiectivele ce urmează a fi realizate pe amplasamentul studiat în PUZ.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Tg. Jiu - Câmpu Mare, cu dealuri de altitudine joasă și văi largi, orientate aproximativ pe direcția nord - sud.

Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren plan.

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

Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă.

În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se întâlnește complex argilo-mărnos vânat, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca de bază.

STRATIFICAȚIA TERENULUI

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - Si

0,00 - 0,20 m - sol vegetal argilos;

0,20 – 0,60 m – umplutura pietris

0,60 – 4,00 argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă (depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Grosimea complexului argilo - mărnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

Terenul se află situat în zonă fără denivelări majore iar împrejmuirea propusă a fi realizată nu necesită măsuri speciale de realizare.

Referitor la seismicitate (conf. P100-92) rezultă:

- zona seismică de calcul: $a_g=0,15$
- perioada de colț $T_c = 0,70$ sec
- coeficientul $K_s=0,12$
- echivalențe în grade de intensitate seismică: 7
- greutatea de referință a stratului de zăpadă (g_z): 1,2 kN/mp.
- sarcina datorită acțiunii vântului (g_v): 0,30 kN/mp.

CONDIȚII DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic 129/2019 (atașat documentației) prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona luată în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

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

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă cafenie vârtoasă până la Adâncimea de 1,30 m.
- Un strat de pietrișuri de terasă cu intercalații de nisip mijlociu până la adâncimea de 4,50 m.
- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.
- Nu este interceptat nivelul hidrostatic până la adâncimea de 1,20 m.
- Apa nu prezintă agresivitate pentru metale și betoane

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

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).
- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.
- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de peste 3,80 m față de suprafața terenului natural.
- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,90 m față de suprafața terenului natural cu depasirea stratului de umplutura si încastrarea în terenul bun de fundare.

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuințe individuale, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivelor ce vor fi executate 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.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în Comuna Farcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal, în zona studiată, se realizează din DJ 674, stradă modernizată și cu utilități.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață totală de 6.982,00 mp.

POT propus pentru suprafața de 6.982,00 mp este de 50%.

CUT propus pentru suprafața de 6.982,00 mp este de 0,72.

2.6. Echiparea edilitară

În apropierea amplasamentului studiat, pe DJ 674, există rețea electrică aeriană și rețea de apă.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

În prezent, zona este exploatată din punct de vedere agricol și constructiv.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru construcții este necesară trecerea terenului în categoria curții construcții.

„Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații depozitare” – Comuna Farcăsești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

Terenul este pretabil pentru locuințe, spații comerciale, spații servicii, spații depozitare și nu sunt probleme de mediu (apă, sol, aer) care ar putea afecta echilibrul ecologic existent.

Pe perioada realizării lucrărilor de execuție, se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- *excavațiile vor fi limitate în adâncime până la cota stabilită prin proiectul tehnic de specialitate;*
- *în timpul excavațiilor sau săpăturilor nu se vor deversa reziduri de carburanți și lubrifianți în apă sau pe sol;*

Aerul poate fi afectat prin sursele de poluare reprezentate prin utilajele de execuție sau mijloacele de transport, cât și prin eliberarea în atmosferă a particulelor fine de praf ce pot rezulta în timpul operațiilor de realizare a construcțiilor, dar efectul acestui efect asupra mediului este mic iar asupra populației este nesemnificativ.

Pe lângă recomandările prezentate, pe perioada realizării construcțiilor se mai adaugă elemente suplimentare constând în:

- managementul reziduurilor va fi realizat în conformitate cu prescripțiile prezentate în documentațiile din faza, DTAC sau PT, deoarece la o gestionare incorectă cantitatea acestora ar putea crește cu efect nociv;

- itinerariul autovehiculelor de transport (dacă este cazul) trebuie cu atenție studiat pentru a evita pe cât posibil disconfortul provocat de zgomot și vibrații;

În concluzie, în urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului pentru construcții, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, înprejmuiri, construcții pentru locuit sau cu funcțiuni complementare) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcțiilor.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, de a realiza pe el, construcții destinate pentru, anexe gospodărești ptr. locuințe, înprejmuiri, și rețele tehnico - edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare ale P.U.Z.-ului reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Zona studiată este pretabilă pentru extinderea zonei de locuire individuală, pentru construirea de locuințe și anexe gospodărești, construcții

„Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

solicitate de beneficiar, precum și pentru realizarea de construcții cu destinații complementare locuirii, cum ar fi spații comerciale, spații prestări servicii sau spații pentru depozitare.

Localitatea aflându-se la o distanță destul de mare față de un oraș, este necesară realizarea de construcții care să adapostască servicii necesare locuirii, pentru a fi la îndemâna locuitorilor.

Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: amenajare (modernizare) acces rutier și rețele tehnico-edilitare, toate din rețelele existente în DJ 674 (apa și energie electrică).

Terenul se constituie în două parcele (nr. cad. 37492 și 37627), impusă de forma actuală a proprietății și poziția ei în zona studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită situării terenului la limita intravilanului existent, primăria Comuna Farcasesti solicită introducerea în intravilan a terenului deținut de solicitant în vederea realizării unei locuințe, spații comerciale, servicii și depozitare precum și respectarea prevederilor Regulamentului de Urbanism al PUG Comunei Farcasesti.

Pentru zona studiată datorită implementării noilor obiective nu se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, și neinfluențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare.

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

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

Actualmente, principala funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință este: - zonă de locuințe și funcțiuni complementare din P.U.G.-ul comunei Farcasesti.

Pe cele două terenuri studiate se propune crearea unei zone cu funcțiuni mixte: locuire și spații comerciale, prestări servicii și de depozitare,

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Fărcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

funcțiuni complementare locuirii.

În prezent terenul este liber de construcții.

Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,000.

Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) maxim existent conform PUG/parcelă este de 30,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim existent conform PUG/parcelă este de 0,60.

3.5. Căile de comunicație

Accesul la lotul studiat se va realiza direct din DJ 674.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent terenul studiat în PUZ nu beneficiază de racorduri la rețele edilitare.

În viitor, se propune asigurarea utilităților la zona studiată în PUZ, prin racordarea la utilitățile existente în DJ 674 (apa și energie electrică).

3.7. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea prelungirii rețelei existente din DJ 674.

3.8. Canalizarea

Pentru rezolvarea problemelor legate de asigurarea canalizării în care se propune realizarea unui bazin etans vidanjabil.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică a zonei pe DJ 674 prin grija și din fondurile beneficiarului.

3.10. Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange, Digi și Telecom se recepționează în bune condiții. Zona beneficiază de televiziune prin cablu.

3.11. 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 (centrale termice proprii electrice sau pe lemne).

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețea cu gaze naturale, încălzirea realizându-se cu o

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuințe individuale, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

centrala pe combustibil solid.

3.13. Gospodărie comunală

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investițiilor propuse - tipurile și cantitățile de deșeurilor de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeurilor ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- *deșeurilor din operațiile de excavare;*
- *deșeurilor menajere;*

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare:

- *deșeurilor 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 întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală ;*

- *deșeurilor menajere și solide se vor colecta în containere speciale de incintă și se vor preda către firmele autorizate;*

- *deșeurilor de tip gospodăresc uscate și umede vor fi colectate în containere închise (pubele de incintă), în pungi de plastic și se depozitează în locuri special amenajate în incintă, fiind colectate de firmele specializate cu care beneficiarii vor stabili contracte de evacuare a deșeurilor, sau se vor evacua periodic prin grija beneficiarilor în locurile indicate de către Primărie.*

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.

-Nu este cazul folosirii substanțelor toxice și periculoase.

3.14. Protecția mediului

Protecția calității apelor

Apa de suprafață și apa subterană nu va fi afectată de realizarea investițiilor propuse – locuințe individuale , spații comerciale, servicii și depozitare și împrejurimi ale terenurilor.

Prin activitatea de execuție sau de funcționare (prezența oamenilor la fața locului cu mașini personale), calitatea apei din zonă nu va fi modificată pentru că nu se vor deversa reziduurile de carburanți și lubrefianți pe teren, care să se infiltreze în pânza freatică, și vor fi colectate și depozitate corespunzător.

Apele din precipitații, vor fi dirijate prin pante de incintă spre rigolele emisarului zonei.

„Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan cu scopul realizarii unei zone mixte cu locuire individuala , spatii comerciale si de servicii, spatii depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Judetul Gorj

Protecția aerului

Prin activitatea de execuție a investițiilor propuse, calitatea aerului nu va fi modificată pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- *utilajele de excavare, încărcare și transport ale eventualilor constructori vor avea revizia tehnică actualizată pentru ca emisiile de gaze de eșapare ale acestora să aibă un impact sub limitele admise supra factorilor de mediu;*
- *dacă pe perioada execuției construcțiilor propuse și vor fi perioade de secetă, beneficiarul va umecta drumurile de acces din incintă, apoi va spăla anvelopele roților înainte de ieșirea mașinilor pe drumurile publice.*

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Prin activitatea de execuție, calitatea sunetului nu va fi modificată, pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării sonore:

- *utilajele de excavare și transport vor fi în bună stare tehnică pentru a nu emite zgomote la funcționare peste limitele admise; nivelul de zgomot rezultat din acțiunea mijloacelor mecanice și a utilajelor este nesemnificativ, având în vedere poziția izolată a obiectivului;*
- *mijloacele de transport folosite în perioada de construire vor circula în zonă numai între orele 08,00 – 18,00 pentru a nu deranja locuitorii din vecinătățile imediate.*

Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție sau prin activitatea propusă 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

Pentru reducerea efectelor nefavorabile asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- *solul fertil se va colecta separat de restul materialului excavat și se va depozita corespunzător, pe o suprafață special amenajată:*
- *la clădirile propuse cu demisol, conturul acestora va avea geometria stabilită prin D.T.A.C.*

La finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele:

- *materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometri stabile;*
- *solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor grele cât și pentru realizarea sistematizării verticale a zonei.*

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

Prin lucrările propuse, locuitorii din zonă, vor fi afectați în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare. Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarii, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a construcțiilor), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.15. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul din zona studiată este proprietate particulară și corelând cu interesele acestuia, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este proprietate privată în proporție de 100 %,
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarilor terenurilor, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de locuire individuală, spații comerciale, servicii și depozitare, funcțiune care se regăsește în vecinătate, în zona intravilanului aprobat al U.T.R. din P.U.G. a Comunei Farcasesti.
- se pot realiza locuințe izolate sau cuplate, anexe gospodărești, spații comerciale, servicii și depozitare.
- se propune realizarea de construcții cu un regim de înălțime maxim S+P+2.
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din, alei pietonale, rigole și rețele tehnico-edilitare;

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarilor;
- efectele compoziționale;

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

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.
- Aliniamentul construcțiilor vecine.

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

În aceste condiții și datorită vecinătăților, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din U.T.R., stabilite în P.U.G. Farcasesti, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza D.T.A.C.

Acestea vor respecta aceleași reglementări prin P.O.T. și C.U.T. stabilit prin acest P.U.Z.

Retrageri impuse:

- Latura nord – 2 m
- Latura est – 2 m
- Latura vest – 2 m
- Latura sud – limita de proprietate

Construcțiile propuse se pot realiza sub forme și volumetrii variate, fiind interzise construcțiile cu arhitectură atipică (gen pagode) care sunt în discordanță cu construcțiile din localitate.

Sunt permise realizarea înprejmuirilor opace cu înălțimea $h=2,00$ m și/sau înprejmuirilor transparente – compuse din lăcre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu de 60 cm din zidărie.

Etapile de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă, gaze, energie electrică);
- viabilizarea zonei prin modernizarea căii rutiere de acces auto și pietonal;
- realizarea înprejmuirii terenului studiat stabilit odată cu autorizarea construcțiilor.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

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

Acesta, împreună cu Proiectul de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism.

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

„Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan cu scopul realizarii unei zone mixte cu locuire individuala , spatii comerciale si de servicii, spatii depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Judetul Gorj

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul Local Farcasesti.

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

Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.

Aceasta se face în ședința Consiliului Primariei Farcasesti, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local Farcasesti.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Proiectelor de Autorizare a Construcțiilor (DTAC-uri).

Întocmit,

Arh. Pasare Viorel Dorel

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 la nivelul Comunei Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj pentru terenurile cu nr. cadastrale 37492 și 37627, aparținând domnului Iulian Voiculescu reprezentant al SC PIESE LEXERVICE SRL.

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor terenului și de realizare a construcțiilor la nivelul Comunei Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, pentru terenul cu nr. cadastrale 37492 și 37627, aparținând domnului Iulian Voiculescu reprezentant al SC PIESE LEXERVICE SRL.

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate - în cazul nostru pentru zona terenurile cu nr. cadastrale 37492 si 37627 aparținând domnului Voiculescu Iulian administrator al SC PIESE LEXERVICE SRL, in Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, jud. Gorj.

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, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ, s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.*
- 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.*

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Fărcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

- *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.*
- *OUG 195/2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, 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.*
- *Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.*
- *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 2 iunie 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. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.*
- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.*

„Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații depozitare” – Comuna Farcăsești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

- *Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.*
- *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. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei*

sălbatică, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.

•Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.

•Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.

•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 7 martie 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 din 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 aprilie 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 ianuarie 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.

• Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 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, Partea I*, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

• 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, Partea I*, nr. 127 din 21 februarie 2014.

- *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.*

„Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan cu scopul realizarii unei zone mixte cu locuire individuala , spatii comerciale si de servicii, spatii depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Judetul Gorj

- *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 (P.U.Z.), pentru terenurile cu nr. Cadastral 37492 și 37627, aparținând domnului Iulian Voiculescu administrator al SC PIESE LEXERVICE SRL, Comuna Farcăsești, Satul Pesteana de Jos, jud. Gorj, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al localității Farcăsești, terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 5 /25.01.2022 .

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord: Most. Rosoga Ghiorghita
- la sud: DJ 674
- la est: Constantinescu Petre și Most. Oita Alexie
- la vest: Most. Oita Victor

Funcțiunea terenului studiat va fi mixta cu locuințe , spații comerciale, prestări servicii și spații pentru depozitare.

Steren existent = 6.982,00mp

Regimul de înălțime maxim propus este D+P+2

POT maxim propus = 50 %

CUT maxim propus = 0,72

H maxim = 12,00m

Accesul în incintă se va face din DJ 674, situată pe latura de sud.

Locurile de parcare se vor realiza în incintă.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru terenul studiat regulile de bază sunt cele stabilite prin prezenta documentație.

Regimul de înălțime maxim propus este $D+P+2$

POT maxim propus = 50 %

CUT maxim propus = 0,72

H maxim = 12,00m

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor stabili:

- 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.

Se vor respecta următoarele condiții de retrageri:

Retrageri impuse:

- Latura nord – 2 m
 - Latura est – 2 m
 - Latura vest – 2 m
 - Latura sud – limita de proprietate
- realizarea împrejurimilor opace cu înălțimea de 2,00 m și a împrejurimilor transparente, compuse din lăcre de plase metalice, până la 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m și mobilier urban

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

din piatră și lemn cu $h = 60 \text{ cm}$, locuri de joacă cu mobilier și obiecte specifice;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare, rastele pentru biciclete, corpuri de iluminat ambiental, etc.

5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

5.1. Generalități

a. funcțiunea principală în zona este cea de locuire.

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat este zona mixtă cu locuire, spații comerciale, prestări servicii și depozitare.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- *accese pietonale;*
- *accese carosabile, parcaje;*
- *spații administrative și de birouri*
- *spații comerciale și de servicii*
- *spații pentru depozitare*
- *spații de cazare și pentru turism*
- *spații pentru activități sportive și de agrement*
- *spații de producție de mici dimensiuni, ce nu constituie o sursă majoră de poluare.*
- *spații verzi amenajate*
- *rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.*

c. Utilizări permise:

- *locuințe individuale cu maxim 2 unități*
- *amenajări spații verzi, locuri de odihnă și de recreere alei pietonale și*

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

carosabile;

- *rețele tehnice – edilitare necesare.*
- *Spații de servicii*
- *Spații comerciale și de birouri*
- *Spații de depozitare*
- *Spații de servicii*
- *spații de cazare și pentru turism*
- *spații pentru activități sportive și de agrement*
- *spații de producție de mici dimensiuni, ce nu constituie o sursă majoră de poluare.*
-

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții atipice sau cu amplasări, în cadrul parcelei, diferite 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 agricole care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice;*
- *realizarea fermelor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.).*

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

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanțele minime impuse în prezentul P.U.Z:

Retrageri impuse:

- Latura nord – 2 m
- Latura est – 2 m
- Latura vest – 2 m
- Latura sud – limita de proprietate

Pentru anexe gospodărești - codul civil

g. Amplasarea față de aliniament – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3:

Se pot realiza construcții la limita de proprietate stradală.

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulilor de bază cuprinse în Regulament:

Retrageri impuse:

- Latura nord – 2 m
- Latura est – 2 m
- Latura vest – 2 m
- Latura sud – limita de proprietate

Pentru anexe gospodărești - codul civil

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcășești, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – Se vor face din DJ 674, pe latura de sud.

j. Accese pietonale – Se vor face din DJ 674, pe latura de sud.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele propuse din incintă, în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați;

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

In zona există rețele tehnico-edilitare (apă și energie electrică).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare

Funcțiunea terenului studiat va fi zonă mixtă cu locuire, spații comerciale, prestări servicii și depozitare.

Steren existent = 6.982,00 mp

n. Înălțimea construcțiilor – construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime maxim D+P+2 și H maxim = 12,00 m

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România

„Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan cu scopul realizării unei zone mixte cu locuire individuală, spații comerciale și de servicii, spații de depozitare” – Comuna Farcasesti, Satul Pesteana de Jos, Județul Gorj

(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 maxim propus = 50 %

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 maxim propus = 0,72

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

s. Parcaje - se vor realiza accese auto, parcuri în interiorul parcelelor.

ș. Spații verzi și plantate – Terenurile se vor amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuști și pomi fructiferi).

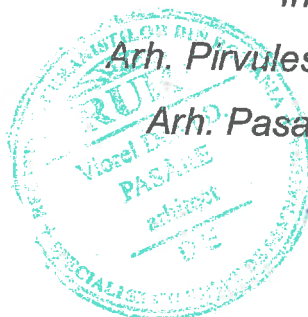
Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 20% din suprafața terenului.

t. Împrejmuiuri – conform Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiuri opace sau transparente cu înălțimea de 2,00 m.

Întocmit,

Arh. Pirvulescu Alina Mihaela

Arh. Pasare Viorel Dorel



[Handwritten signature]