

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	3
1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	3
1.2. Obiectivul lucrării	3
1.3. Surse documentare	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate.....	5
2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare	5
2.3. Încadrarea în localitate	10
2.4. Circulația	10
2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial	10
2.6. Echiparea edilitară.....	10
2.7. Probleme de mediu.....	10
2.8. Opțiuni ale populației	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism	11
3.3. Valorificarea cadrului natural	12
3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	12
3.5. Căile de comunicație	12
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	12
3.7. Alimentarea cu apă.....	12
3.8. Canalizarea.....	13
3.9. Alimentarea cu energie electrică.....	13
3.10. Telecomunicații	13

3.11. Alimentarea cu căldură	13
3.12. Alimentarea cu gaze naturale.....	14
3.13. Gospodărie comunală	14
3.14. Protecția mediului	14
3.15. Obiective de utilitate publică	14
4. CONCLUZII	14
5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE	16
REGULAMENT DE URBANISM.....	17
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	17
2. DOMENIUL DE APLICARE.....	20
3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL COMUNEI CRUȘET, ZONA U.T.R.....	20
4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	21
5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIATE	21
6. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR .	22
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .	22
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ.....	23
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR	23
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	23

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) Comuna Crușeț, Sat Crușeț, județul Gorj
Beneficiari:	Popa Adrian și Popa Aurelia
Proiectant:	S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;
Data elaborării:	Mai 2023;

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor,

vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;

d) extinderea controlată a zonelor construite;

e) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;

f) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;

g) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Obiectivele prezentei documentații sunt următoarele:

a). introducerea în intravilanul localității Crușeț a suprafeței de 2406 mp parte din terenul cu nr. cad. 35537;

b). stabilirea de reglementări pe întreaga suprafață a numărului cadastral 35537, în suprafață de 3615 mp;

c). construirea unui cort de evenimente pe acest teren;

d). stabilirea condițiilor de racordare a noii construcții la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă;

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la:

- regimul de construire;

- funcțiunea zonei;

- înălțimea maximă admisă;

- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);

- retragerea clădirilor față de aliniament

- distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentației de autorizare a construcțiilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Crușeț. În prezent, este în curs de elaborare Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Crușeț.

Până la elaborarea și aprobarea noului P.U.G. se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din P.U.Z.-ul propus, reglementări care vor fi incluse în noul P.U.G.

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 2009, de Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu", București;

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

- Certificat de Urbanism nr. 27 din 05.08.2022, eliberat de Primăria Comunei Crușeț;
- Aviz de oportunitate nr. 02 din 05.08.2022 pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1000;
- Extrase de carte funciară pentru informare.

Toate actele puse la dispoziția proiectantului de regăsesc în copie anexate la documentație.

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 zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Pentru zona studiată nu există un cadru natural ce ar putea fi exploatat.

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

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

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

Date generale de amplasament

Amplasamentul obiectivului care se proiectează, este situat în zona de luncă a râului Amaradia din zona sudică a Județului Gorj.

Terenul studiat este delimitat la nord, sud și est de terenuri particulare pretabile pentru dezvoltare urbanistică.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Crușet, cu dealuri de altitudine joasă și văi largi, orientate aproximativ pe direcția nord - sud. În „sens strict” terenul care constituie amplasamentul cercetat, se încadrează în zona de terasă veche aluvionară dreaptă a râului Jiu și stânga a pârâului Amaradia. Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren arabil aproximativ plan, cu ușoară cădere spre sud-est, în sensul de curgere a văii principale.

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

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de - 2,00 m față de suprafața terenului natural și nu influențează direct cota de fundare a obiectivului. Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă. În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se

întâlnește complex argilo-mărnos vânăt, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca de bază - reper a fundamentului geologic din zona Comunei Crușeț.

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 - 0,30 m - sol vegetal argilos;
- 0,30 - 4,00 m - 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.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 5,00 m se întâlnește complexul argilo - mănios vânăt, considerat ca rocă de bază - reper, din zona Comunei Crușeț.

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

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;
- porozitatea - $n\% = 41,00\%$;
- indicele porilor - $e = 0,69$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);

- umflarea liberă - $U_1 = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea - $c = 15 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică
- $M_{2..3} = 13400 \text{ kPa}$ (compresibilitate medie)

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 10,5 \%$;
- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN} / \text{m}^3$;
- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0 \text{ kPa}$;
- modulul de deformare liniară - $E = 20.000 \text{ kPa}$;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$ (neuniforme);

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

Condiții de fundare

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

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

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)
- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.
- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

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

Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în

matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

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

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

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

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

Caracteristici tehnice, conform P100-1/2013:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - coeficient seismic | $a_g = 0,15$ |
| - perioada de colț | $T_C = 0,7$ sec |
| - clasa de importanță | III |
| - coeficient de importanță | $\alpha = 1,0$ |
| - grupa construcției | A2 |
| - categoria construcției | D |
| - zona seismică de calcul | D |
| - intensitatea seismică | gradul VIII |

Recomandări geotehnice

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ”

(nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

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

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

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

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

2.3. Încadrarea în localitate

Conform Certificatului de Urbanism nr. 27 din 05.08.2022 terenul studiat este situat în extravilanul Comunei Crușet.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se face din Strada Privighetorii, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de nord – vest..

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață totală de 2406 mp. În prezent pe terenul studiat se află o construcție regim parter cu o suprafață de 79mp, așa cum reiese din planul topografic aferent procesului verbal de recepție nr 522/2023. Destinația construcției este de cort de evenimente.

2.6. Echiparea edilitară

În imediata vecinătate a terenului, la Strada Privighetorii, se află rețele de alimentare cu energie electrică, apă potabilă și canalizare.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere agricol (teren arabil) sau din punct de vedere constructiv.

În urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului pentru construcții, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejmui, construcții propuse) 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 construcții.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza construcții destinate pentru comerț și servicii.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru comerț și servicii și funcțiuni complementare (compatibile cu acestea).

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de maxim de înălțime D + P + 2, iar suprafața construită la sol propusă este de aproximativ 140,00 – 200,00 mp.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- 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

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

3.4. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la terenul studiat de face din Strada Privighetorii.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 19 din 26.05.2022 destinația terenului este teren extravilan iar folosința terenului este de fâneată, pășune și teren arabil.

Funcțiunea terenului studiat va fi de zonă pentru comerț și servicii.

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Total S. teren studiat	3615	100	3615	100
Teren intravilan	1209	33	3615	100
Teren extravilan	2406	67	0	0
Construcții	0	0	1265	35
Trotuare, alei pietonale și carosabile	0	0	1446	40
Spații verzi	2145	59	904	25
P.O.T.	-		35	
C.U.T.	-		1.05	

Se propune extinderea construcției existente (cort evenimente) și construirea unei anexe (bucătărie, spații tehnice, etc.) conform planșei 06. Ilustrare urbanistică.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul se poate racorda la toate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (la Strada Privighetorii).

3.7. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea unui racord la rețeaua stradală

existentă în zonă.

Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor.

Costul alimentării cu apă a terenului va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

3.8. Canalizarea

Pentru racordarea la rețeaua de canalizare se propune realizarea unui racord la rețeaua stradală existentă în zonă.

Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor.

Costul pentru racordarea terenului va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente în zonă.

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

Terenul familiei Popa este străbătut de la nord – vest la sud – est de o linie electrică de înaltă tensiune. Se vor respecta zonele de protecție L.E.A., conform avizului distribuitorului de energie electrică.

3.10. Telecomunicații

În zonă telefonie mobilă se recepționează în condiții optime.

3.11. Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate încălzirea se va asigura prin sistem individual (centrală termică proprie pe combustibil solid – peleți sau lemne - iar ulterior se poate trece pe gaze).

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

3.13. Gospodărie comunală

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

3.14. Protecția mediului

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și amenajărilor pe verticală. Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în europubele special amenajate.

3.15. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesele exprimate, 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;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- pentru zona studiată se propune funcțiunea de comerț și servicii;
- se vor realiza construcții cu regim maxim de înălțime D + P + 2 nivele;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto, trotuar

și rețele tehnico-edilitare;

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale stabilite în P.U.G. Comuna Crușeț, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Sunt permise realizarea împrejmuirilor transparente la stradă – compuse din lacre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu de 60 cm din zidărie și a împrejmuirilor opace cu înălțimea $h = 2,00$ m. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm.

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

Retragerea minimă obligatorie, față de axul străzilor nou propuse este de 8,00 m.

Retragerea minimă obligatorie, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de 0,80 m în cazul în care nu se prevăd goluri goluri înspre limita de proprietate și 2,00 m în situația în care sunt prevăzute ferestre înspre limita de proprietate.

Orice derogare de la retragerile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor se poate face cu acceptul notarial al proprietarului terenului învecinat.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă, energie electrică și canalizarea apelor pluviale iar gazele, atunci când este posibil);
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, 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 de către emitenți, în următoarea procedură:

Obținerea avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și prin Avizul de Oportunitate;

2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z. Aceasta se face în ședința Consiliului local al Comunei Crușeț, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Comunei Crușeț.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

Urb. Fîntînă Marian

Verificat,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

2. Domeniul de aplicare

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a

3. construcțiilor la nivelul Comunei Crușeț, U.T.R. - Zonă pentru comerț și servicii, Sat Crușeț, Comuna Crușeț, Județul Gorj.

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la

5. nivelul zonelor stabilite pentru UTR - Zonă pentru comerț și servicii, Sat Crușeț, Comuna Crușeț, Județul Gorj.

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Crușeț.

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

- Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;
- Regulamentul general de urbanism aprobat cu Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 și modificările ulterioare;
- Ordin nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului – Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru PUZ;
- Ordin nr. 201/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului – Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor,
- Ordinul nr. 839/2009 al Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- Ordin comun nr. 34/N/1995 / M.30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, al Ministrului Apărării Naționale, al Ministrului de Interne, al Directorului Serviciului Român de Informații pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor;
- Ordonanța nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/ 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Hotărârea nr.101/2010 privind aprobarea Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Ordinul comun al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Ministerul Administrației și Internelor nr. 139/2003 / 6/2003 privind măsuri pentru

respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;

- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

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

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

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, U.T.R. - Zonă pentru comerț și servicii, Sat Crușeț, Comuna Crușeț, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Crușeț (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al Comunei. Terenul este la limita intravilanului sud - vestic al Comunei Crușeț și de aceea se propune includerea acestuia în intravilanul localității. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din teren arabil în teren curți-construcții.

Funcțiunea dominantă propusă este comerț și servicii.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL COMUNEI CRUȘEȚ, ZONA U.T.R.

Pentru terenul studiat se propune trecerea din intravilan în intravilan (U.T.R..) Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al Comunei Crușeț.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei.

În cadrul zonei studiate se propune crearea unui nou U.T.R. – Zonă pentru comerț și servicii.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- comerț cu amănuntul;
- restaurante și spații pentru cazare și turism;
- locuințe individuale și locuințe colective cu spații comerciale la parter;
- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje, anexe;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- piscină.

c. Utilizări permise:

- construcții cu regim maxim de înălțime $D + P + 2$, având H_{maxim} (10,50 m la coamă) de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;

- rețele tehnico – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.–uri care să reglementeze P.O.T.-ul și C.U.T.-ul pentru parcelele studiate.

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;

Este interzisă realizarea de:

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

6. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de față de limita la Strada Privighetorii.

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. comuna Crușet și a Regulilor de bază;

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism

aferent PUG comuna Crușeț și a Regulilor de bază;

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

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

m. Parcelare – Nu este cazul

n. Înălțimea construcțiilor – în funcție de regimul de înălțime, până la P + 2, H_{\max} admis al zonei este de 10,50 m;

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variate 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.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 35,00 %**.

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

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

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

s. Parcaje – se vor realiza parcuri în incintă, după cum urmează.

– Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți,

dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pâna la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400–600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
 - Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.
 - La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

ș. Spații verzi și plantate - Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de minim 30,00%, raportat la suprafața de teren.

t. Împrejmuiuri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al Comunei Crușeț și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiuri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vreun fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător. Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,
Urb. Fîntîna Marian

Verificat,
Arh. Pasăre Viorel Dorel