

CUPRINS

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- 3.2. *Corelarea cu alte documentații de urbanism*
- 3.3. *Valorificarea cadrului natural*
- 3.4. *Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici*
- 3.5. *Căi de comunicație*
- 3.6. *Alimentare cu energie electrică*
- 3.7. *Telecomunicații*
- 3.8. *Protecția mediului*
- 3.9. *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.) – oras Bumbesti – Jiu, Curtisoara, introducere teren in intravilan in scopul – Amenajare iaz piscicol prin excavatie de nisipuri si pietrisuri:

- **Beneficiar:**

S.C. IUTKO COM S.R.L.

Reprezentată de PIRVULESCU OCTAVIAN TAVI

Targu-Jiu, Cartier Barsesti, Ursati, nr 83, Jud. Gorj

- telefon mobil 0744 361 888

- **Proiectant:**

SC ARHIGUIDE SRL-D;

str. 9 mai, nr 24, etaj 1,

municipiul Tg. Jiu, județul G o r j

- telefon mobil -0741 51 52 53-

- **Pr. nr. 20/2020,**

- **Data elaborării:**

martie 2020;

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unei porțiuni din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau unui grup de locuitori al ei.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

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

Perioada pe care am parcurs-o până în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Datorită situării terenului în extravilanul orasului Bumbesti - Jiu, s-a ajuns la necesitatea realizării acestui Plan Urbanistic Zonal.

Scopul elaborării prezentului P.U.Z este acela de a analiza necesitatea și oportunitatea realizării unui IAZ PISCICOL pentru creșterea și valorificarea peștelui, pe terenuri proprietate privată, de a stabili condițiile de amplasare și executare de construcții (împrejmuire, alimentare cu energie electrică, cabină îngrijitor) destinate desfășurării unei bune activități și alte lucrări complementare (escavarea și valorificarea agregatelor minerale rezultate din adâncirea bazinului existent) în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a a iazului, este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism conform legislației în vigoare.

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 și republicată.

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

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

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

Terenul studiat, (proprietate a domnului Sichitiu Liviu Constantin, fiind dat în folosință SC IUTKO COM SRL conform contractului de comodat nr. 659/29.01.2020), este situat în extravilanul orasului Bumbesti Jiu, sat Curtisoara, nr. Cadastral 38205.

Folosința actuală a terenului este de fanete, conform PUG Bumbesti-Jiu, existent.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare amenajării iazului;
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea cu utilități a amplasamentului;

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a amenajărilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire pentru fiecare gen de construcție în parte.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al orasului Bumbesti-Jiu.

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

- Planuri de amplasament(cadastrale);
- Ridicare topografica vizata de oficiul de cadastru;
- Contracte de comodat;
- Extrase de carte funciare;
- Certificat de urbanism nr. 15/05.03.2020;;
- Avizul de oportunitate pentru intocmire PUZ, nr 3592/22.05.2020,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei;

Corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

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

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Terenul este liber de construcții. Zona studiată este pretabilă pentru amenajarea unui iaz piscicol prin excavare nisip și pietruș.

Terenul nu prezinta un cadru natural deosebit, care sa fie afectat de noile propuneri. Dimpotriva, in prezent terenul mai este poluat de depuneri de gunoaie de catre diversi beneficiari.

Terenul se afla in adiacenta noii centuri ocolitoare municipiului Targu-Jiu.

Situarea terenului in satul Curtisoara, o cunoscuta zona turistica, cu potential de dezvoltare.

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Amplasamentul prezentului PUZ, este situat extravilan.

Terenul este delimitat astfel:

- la vest – centura ocolitoare a mun. Tg-Jiu
- la est - De 13460
- la nord – Rusc Constantine, Lazaroiu Fimita, Vladoiu Dumitru, Dijmarescu Vasile, Most. Curelea Nicolae
- la sud – Sarbu Grigore

și are următorul statut juridic:

- terenul este compus dintr-o suprafață de 30.000 mp cu destinația de fanete înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 38205
- Terenul a fost dat spre folosință societății IUTKO COM SRL conform contractului de comodat atașat în copie la documentație.

Coordonate amplasament sunt prezentate în planul topografic avizat de OCPI.

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 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.

STRATIFICAȚIA TERENULUI

Stratificația terenului este unitară pe toată suprafața luciului de apă de pe amplasamentul 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:

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

- Din punct de vedere geologic, zona studiată se încadrează în marea unitate structurală a Platformei Moesice.
- Forajele de adâncime executate în zonă și în împrejurimi au pus în evidență succesiunea stratigrafică completă, din Pliocen până în Cuaternar. Pentru prezent prezintă interes formațiunile pontiene, daciene, romaniene și cuaternare.

CONDIȚII DE FUNDARE

Corelând datele obținute 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 pentru elementele împrejmirii și al spațiului pentru îngrijitor, este alcătuit din umplutura de pietris, argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)
- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.
- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.
- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de 3 – 6 m față de

suprafața terenului natural

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural cu depasirea stratului de umplutura și incastrarea în terenul bun de fundare.

- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 92, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „ E ”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă este de $1,2 \text{ KN/m}^2$

- Zona eoliană „ A ” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului (g_v) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$

- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .

- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Excavările pentru adâncirea luciului de apă se vor efectua conform avizului de exploatare.

- Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona din afara luciului de apă, încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător spre receptor(iaz).

- Malurile viitorului iaz vor fi taluzate cu o înclinare de 1:1 iar în continuarea acestora va fi amenajat digul de apărare împotriva apelor mari pe latura vestică până la cota 109,00 mdMN, înclinare taluze 1:1, lățime coronament de 3,0 m și un dig de exploatare pe laturile de nord și est până la cota 106,5 mdMN, înclinare taluze 1:1, lățime coronament de 2 m și care apoi vor fi acoperite cu un strat vegetal rezultat din amenajarea planului înclinat.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în iextravilanul localității Bumbesti- Jiu.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal, în zona studiată, se realizează din DN 66 Tg.Jiu- Petrosani până în satul Curtisoara , și în continuare pe drumul de exploatare De 13463 până la amplasamentul investiției.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață totală de 30.000 mp din care:

- luciul apă propus 18.422 mp

Bilanțului teritorial:

POT existent = 0,00%, CUT existent = 0,000.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată nu beneficiază de echipare edilitară.

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 nu este exploatată din punct de vedere agricol) și neexploatăată din punct de vedere constructiv.

Terenul este pretabil pentru funcțiunea solicitată.

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 avizul de exploatare;*
- în timpul excavațiilor 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 acestor operațiuni asupra mediului este mic iar asupra populației este nesemnificativ.

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

- semnalizarea șantierului;*
- 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 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 investiției.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, de a realiza pe el, un iaz piscicol prin extragerea nisipului și pietrișului, o împrejmuire și o cabină poartă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare ale P.U.Z.-ului reprezintă analiza 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 piscicultură, profitând de situația actuală a amplasamentului.

Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: amenajare (modernizare) accese rutiere existente și alimentare cu energie electrică.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal se propun soluții pentru:

- modernizarea drumurilor ;
- zonificarea funcțională a terenurilor amplasmentului;
- organizarea urbanistic–arhitecturală;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită prezenței luciului de apă pe amplasament, amenajarea iazului va conduce la valorificarea maximă a cadrului natural existent.

Datorită poziției amplasamentului studiat față de localitate și a accesului carosabil lejer, rezultă ca fiind firească cerința proprietarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor propice în vederea obținerii autorizației de amenajare a iazului piscicol.

Pentru zona studiată datorită implementării noului obiectiv nu se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, neinfluențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă.

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

Principala funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință este: - zonă pentru amenajare piscicolă.

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) propus este de 65,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus este de

0,65.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este:

BILANȚ TERITORIAL		
CONSTRUCȚII+ LUCIU APĂ	18422	61,40%
CIRCULAȚII	3000mp	10,00%
SPAȚII VERZI TEREN AGRICOL	8478mp	28,60%
TOTAL	30.000mp	100,00%

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal, în zona studiată, se realizează din DN 66 Tg.Jiu- Petrosani până în satul Curtisoara , și în continuare pe drumul de exploatare De 13463 până la amplasamentul investiției.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Nu este necesară.

3.7. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a viitorului iaz se va realiza din pânza freatică și precipitații.

3.8. Canalizarea

Nu este necesară.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică cea mai apropiată se va face prin grija și din fondurile beneficiarului după obținerea aprobărilor legale.

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

3.10. Telecomunicații

În zonă, telefonia mobilă Vodafone, Orange și Cosmote se recepționează în bune condiții.

3.10. Alimentarea cu căldură

Nu este cazul

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețea de gaze naturale.

3.13. Gospodărie comunală

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

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

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

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și depozitate iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală ;

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

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 investiției.

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. corespunzător.

Apele din precipitații, vor fi dirijate spre iaz.

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 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;*
- *mijloacele de transport vor circula în perimetru cu viteză redusă, pentru a nu ridica în atmosferă particule fine de praf;*
- *dacă pe perioada execuției construcțiilor propuse și vor fi perioade de secetă, beneficiarul va umecta drumurile de acces spre 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;

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 finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele:

*- materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale,
- 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.*

Protecția așezărilor umane și a locuitorilor.

Prin lucrările propuse, locuitorii din zonă, nu vor fi afectați

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, 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 toate terenurile din zona studiată sunt proprietate particulară și corelând cu interesele acestora, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică propuse.

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este în proprietate privată în proporție de 100 %,*
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenurilor, în corelare cu vecinătățile existente;*
- se propune funcțiunea de iaz piscicol ca funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, se pot realiza împrejurimi, spații verzi,*

parcări de incintă și cabină poartă cu spațiu pentru îngrijitor;

- *se propune realizarea infrastructurii care se va compune din modernizare drum de acces;*

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

- *regimul de realizare a digurilor de protecție;*
- *asigurarea vizibilității maxime;*
- *efecte compoziționale.*

În aceste condiții și datorită vecinătăților (zonă liberă, fără construcții), reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din prezentul regulament și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, în faza D.T.A.C.

Sunt permise realizarea împrejmirilor transparente – compuse din lacre metalice sau lemn ori plasă de sârmă înalte de 1,40 m – 2,00 m și soclu de 20 cm din beton.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil - 2,00 m față de limite (cu fenestrație); 0,60 m față de limite (fără ferestre) sau minim $\frac{1}{2}$ din h maxim între clădiri conform prevederilor noului cod civil.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- *viabilizarea zonei prin modernizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal;*
- *realizarea împrejmirii odata 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 autorizației 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 emitenți, în următoarea procedură:

1. *Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități (CEZ);*
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 Local, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Județean. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.).

*Întocmit,
c. Arh. Ion Teodorescu*

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor în extravilan.**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru zona PUZ.**

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 al PUZ.

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

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. 50/1991 modificate și republicate, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor de aplicare a acestora.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona ce face parte din extravilanul comunei Ionești 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.*
- 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.*

- *Legea nr. 137/1995 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. 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. 71/1996 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.*
- *Legea nr. 171/1997 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. 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. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.*

- *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 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.*
- *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, 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 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. 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. 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 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, 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 (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată este inclusă în extravilanul aprobat cu obligativitatea întocmirii PUZ. Funcțiunea dominantă propusă este cea de zonă piscicolă, iar zona va fi destinată pentru construire iaz piscicol și funcțiuni complementare acestui gen de investiții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL comunei Ionești

Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al comunei Ionești.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al comunei Ionești, 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 împrejurimi.*

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

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei va fi cea de amenajări piscicole și funcțiuni complementare prevăzută de regulamentul de urbanism.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- *accese pietonale;*
- *accese carosabile, parcaje, anexe;*

- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- **c. Utilizări permise:** tip urban, cu regim de înălțime P;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

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

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;
- creșterea animalelor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.);

Este interzisă realizarea de:

- construcții la o distanță mai mică de 2 m față de limita de proprietate,
- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general existent sau viitor al zonei;
- construcții (cotețe, grajduri, etc.) pentru creșterea animalelor .
-

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 de codul civil.

g. Amplasarea față de aliniament –

Nu se prevede un aliniament al amenajării, conturul iazului având o formă poligonală.

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.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Ionești și a Regulilor de bază;

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

k. Racordarea la rețelele tehnico –

– racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele existente în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați (electricitate);

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare cu excepția celei de alimentare cu energie electrică nu este necesară;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare

– terenul studiat are o suprafață de 8000 mp (100%);

Forma și dimensiunile loturilor alipite sunt poligonale.

n. Înălțimea construcțiilor – în funcție de regimul de înălțime Parter, H_{\max} admis al zonei este de 6,50 m;

o. Aspectul exterior al construcțiilor

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

p. Procentul de ocupare a terenului

– procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită (sau ocupată la sol) și suprafața terenului considerat. Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 60,00%**.

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

Se va respecta **C.U.T, 0,60**.

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

s. Parcaje

– se vor realiza parcaji balastate în interiorul incintei.

ș. Spații verzi și plantate

Spațiile verzi se vor realiza în interiorul incintei în procent de aproximativ 2,5%.

t. Împrejmuiri

– conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament.

Este permisă realizarea de împrejmuiri care nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vre-un fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător.

Sunt permise realizarea împrejmuirilor transparente – compuse din

lacre metalice plasă sârmă sau lemn de 1,40-2,00 m înălțime și soclu de 20 cm .

*Întocmit,
c.Arh. Ion Teodorescu*