CUPRINS

MEMORIU GENERAL

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

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - 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 (ocuparea terenului)

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

3.6.1 Alimentarea cu apă

3.6.2 Canalizare

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

3.6.4 Telecomunicaţii

3.6.5 Alimentarea cu căldură

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

3.6.7 Gospodărie comunală

3.7 Protecţia mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

* **Denumirea lucrării**: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, 4 CĂSUȚE DE VACANȚĂ,
FORAJ ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL
* **Amplasament :**
Comuna Crasna, sat Crasna, F.N., nr. cadastral 56445,
județul GORJ
* **Beneficiar**:
BARBU NICOLAE
Mun. Tg.- Jiu, str. Olari, nr. 16, bl. 16, sc. 3, ap. 41, jud. Gorj,
telefon 0769693125
* **Proiectant**:
S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg. - Jiu;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
* **Data elaborării**:
Ianuarie 2024;

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

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

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

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul), crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejmuirilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

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

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;

- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);

- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;

- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;

- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;

- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);

- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);

- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;

- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție sau a comisiei Consiliului Județean;

- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;

- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei

- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;

- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;

- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;

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

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametrii ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabileşte prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiţii care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populaţia unei localităţi în vederea stabilirii destinaţiei şi exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparţinând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menţionate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesităţile personale şi cele sociale ale individului şi familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal şi cel general al colectivităţii.

În condiţiile trecerii la economia de piaţă şi a relansării activităţii de construire, în special în domeniul privat, documentaţiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condiţiilor de amplasare şi realizare a construcţiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular. Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutaţii sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenţei şi activităţii umane şi implicit asupra urbanismului şi amenajării teritoriului, precum şi a arhitecturii sau a construcţiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfăţişarea spaţiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primării.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi înbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbaniștii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi înbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului şi absenţa unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfăşurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puţin reuşite. Această stare de fapt este resimţită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecţi, cât şi de simplii locuitori ai oraşelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferinţe şi luări de poziţie. Localităţile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare şi nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situaţia reală din teren. Oraşele şi comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spaţială şi socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafeţe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular şi pentru stabilirea condiţiilor de amplasare şi realizare a construcţiilor este necesară elaborarea documentaţiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcţii şi posibilităţile de dezvoltare în perspectiva imediată şi cea de viitor.

Evoluţia, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului este marcată de apariţia Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului şi urbanismului. Legea prevede în mod specific luarea în consideraţie a cerinţelor integrării în spaţiul european, stimularea importanţei gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activităţii de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a documentaţiilor aferente. Revizuirea, armonizarea şi comasarea metodologiilor de elaborare şi a conţinuturilor - cadru al documentaţiilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unităţii şi rigorii întregului proces de elaborare – aprobare - aplicare a documentaţiilor de urbanism;

- precizarea celor mai importanţi paşi pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentaţii;

- nuanţarea fundamentării documentaţiilor;

- accentuarea importanţei planificării strategice în dezvoltarea spaţială şi a relaţiei acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectivul lucrării

Beneficiarul Barbu Nicolae a solicitat, Primăriei comunei Crasna, eliberarea unui Certificat de Urbanism pentru elaborare, avizare și aprobare PUZ în vederea introducerii suprafeței de 1.051,00 mp din extravilan în intravilan, pentru construire locuință, 4 căsuțe de vacanță, foraj și bazin etanș vidanjabil. Terenul aparține d-lui Barbu Nicolae și Barbu Ileana, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 140108 /04.12.2023.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 60 din 25.11.2022, terenul studiat, cu nr. cadastral 56445, este situat în extravilanul comunei Crasna, sat Crasna, jud. Gorj și are o suprafață totală de 6.977,00 mp.

Folosința actuală a terenului este de teren pășune.

Terenul studiat, în prezentul PUZ, are o suprafață de 1.051,00 mp, care este propus a fi introdus în intravilan, iar restul terenului de 5.926,00 mp va rămâne în continuare în extravilan.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord-vest cu Obrocea Daniel,
- la sud-est cu Drăgan Ionel,
- la nord-est cu drumul județean DJ 661;
- la sud-vest cu râul Blahnița.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Crasna, cel pentru terenuri extravilane la localități rurale. Terenul nu se află în situl Natura 2000.

Nu este instituit un regim special asupra imobilului, dar pentru introducerea terenului din extravilan în intravilan, schimbarea destinației și funcțiunii terenului, precum și stabilirea unor reglementări de construibilitate, este necesar elaborarea unui PUZ pentru terenul studiat.

De asemenea, prin PUZ se vor reglementa procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizarea a terenului (CUT) și regimul de înălțime.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar. Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este de locuire (locuință P+M) cu funcțiuni și servicii complementare (turism – căsuțe de vacanță), în corelare și

compatibilitate cu reglementările din PUG Crasna pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul este plan și nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală. Terenul studiat este liber de construcții, iar investiția propusă poate aduce plus valoare financiară proprietarului și plus valoare urbanistică a zonei învecinate și localității.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra zonei, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale, prin implementarea unor construcții noi, pe un teren liber, situat la drumul județean DJ 661, ținând cont de specificul construcțiilor din zonă (volumetrie, stil arhitectural, aliniamente). Poziția propusă a construcțiilor pe terenul studiat a ținut cont de impactul asupra existenței și activității umane din imediata vecinătate.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcţionale a zonei (o cerinţă în vederea motivării necesităţii schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în reţeaua de circulaţie existentă şi asigurarea completă cu utilităţi a zonei;
- enunţarea condiţiilor de amplasare şi realizare a construcţiilor propuse (distanţe, înălţime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, a documentaţiei de autorizare și a avizelor impuse prin Certificatul de Urbanism, se va putea solicita şi elibera autorizaţia de construire pentru construcţia propusă și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Crasna, pr. nr. 3/2012 întocmit de SC TOPGES PROIECT SRL Craiova.
- Planul de amenajare a teritoriului judeţului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Naţional de Cercetare şi Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului judeţului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură şi Urbanism Ion Mincu Bucureşti – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare şi consulting, contract nr. 11/2009.
- Strategia de dezvoltare a județului Gorj 2021-2027
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCPI

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

- Certificatul de Urbanism nr. 60 din 25.11.2023;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 140108 din 04.12.2023;
- Ridicare topografică cu coordonate teren, scara 1: 500, întocmit de ing. Stănculescu Nina Adriana și Proces Verbal Recepție OCPI Gorj, nr. 937/2023;
- Propunere beneficiar cu amplasare construcții și zona studiată;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de oportunitate nr. 12155 din 08.12.2023 eliberat de Primăria comunei Crasna.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificarile și completarile ulterioare
- Legea privind circulatia juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de sigurantă la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătătii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viată al populatiei.
- Ordinul ministrului Sănătătii nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viată al populatiei.

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei; corelarea cu alte documentaţii de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut paşi mărunţi în dezvoltarea investiţiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind şi de sprijinul unor documentaţii de specialitate, al circulaţiei informaţiilor, al tehnologiilor moderne şi performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autorităţile locale şi judeţene, investiţiile au demarat cu paşi timizi şi, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, de servicii și spații comerciale, găsindu-se noi locaţii adecvate.

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

Terenul studiat cu nr. cadastral 56445, este situat în extravilanul comunei Crasna, sat Crasna, jud. Gorj.

Folosința actuală a terenului este de teren fânețe, conform certificat de urbanism și extras de carte funciară pentru informare.

Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este de locuire (locuință) cu funcțiuni și servicii complementare (turism - căsuțe de vacanță), în conformitate cu avizul Studiului de Oportunitate și reglementările din PUG comuna Crasna pentru UTR-uri specifice zonei de locuințe cu funcțiuni și servicii complementare (ex. UTR LR 31).

POT maxim admis = 30% și CUT maxim admis = 0,60.

Regim de înălțime propus = P ... P+M.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse, în condiţiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural şi potenţial de dezvoltare

Cadrul natural şi amplasamentul obiectivului de investiţii

Comuna Crasna se află aşezată în partea de sud-vest a ţării, în vecinătatea sudică a munţilor Carpaţii Meridionali, la poalele munţilor Parâng.

Privind aşezarea geografică în teritoriul administrativ al judeţului Gorj, comuna Crasna este aşezată în partea de nord, nord est a judeţului, având următoarele învecinări:

- nord - est - judeţul Vâlcea;
- est - oraşul Novaci;
- sud - comunele Bengeşti - Ciocadia şi Săcelu;
- sud - vest - comuna Bălăneşti;
- vest - comuna Muşeteşti;
- nord - vest - oraşul Bumbeşti - Jiu;

Relieful comunei este format din două mari trepte de relief şi anume:

- zona de munte care ocupă circa 40% din teritoriu şi

- zona de deal care este cunoscută ca subcarpaţii getici.

Comuna face parte din zona turistică submontană, din care mai fac parte şi localităţile: Polovragi, Novaci şi Baia de Fier.

Teritoriul administrativ al comunei Crasna are o bună accesibilitate atât de centrul judeţului (municipiul Tg-Jiu) faţă de care se află la o distanţă de 33 km, cât şi de centrele cu pondere economică din judeţ, respectiv Bumbeşti - Jiu la 20 km şi oraşul Novaci 15 km, în a cărei zonă de influenţă intră.

Accesul se face din D.J. 665 şi D.J. 661 şi a celor 2 drumuri comunale D.C. 7 (Dumbrăveni – Bobu – Pojogeni) şi D.C. 9 (Aninişu din Vale – Huluba).

Investiția, pe care beneficiarul dorește să o realizeze, se dovedește a fi oportună în condițiile în care terenul este situat aproape de băile Săcelu, iar pe teritoriul comunei Crasna există numeroase monumente, ansambluri de arhitectură, cât şi monumente de artă plastică şi cu valoare deosebită, care fac atractivă zona din punct de vedere turistic.

Dintre atracțiile turistice putem menţiona (pe sate) următoarele monumente şi ansambluri de arhitectură:

- satul Aniniş - Biserica de lemn Cuvioasa Paraschivă datată din anul l768;

- satul Aninişu Vale - Biserica Cuvioasa Paraschivă datată din anul 1800;

- satul Buzeşti - Biserica din lemn "Sf. Îngeri" - Hotin (zidul de incintă) - datată din anul 1833;

- Crasna, fostul sat Crasna - Ungureni, pe teritoriul căreia se află " Schitul Crasana"-1636, Biserica "Sf. Nicolae" - 1636, cu frescă din anul 1757, Chiliile - din sec. XVII, refăcut în anul 1808, "Turnul cu clopotniţă şi zidul de incintă", sec XVII;

- satul Drăgoeşti, în cimitir se află Biserica din lemn " Cuvioasa Paraschivă ", datată din anul 1760;
- satul Dumbrăveni, fostul Turbaţi, se află Biserica din lemn " Adormirea Maicii Domnului ", datată din anul 1810, iar în acelaşi sat, în cimitir se află biserica din lemn "Sf., Gheorghe" datată din anul 1824;

Ca monumente şi ansamblu de artă plastică cu valoare deosebită, putem menţiona următoarele:
- în satul Buzeşti - monumentul lui Constantin Ivănuş.
- în satul Crasna din Vale, biserica din lemn "Adormirea Maicii Domnului", sec XVIII.
- în satul Crasna din Deal, biserica de lemn " Intrarea în biserică" sec. IX. şi Casa de lemn "Danciu Dumitru ".

Pe lângă cele menţionate mai sus, putem spune că teritoriul comunei Crasna deţine o zonă muntoasă cu un pitoresc deosebit, care pe lângă cei 16 munţi (Muncelu, Mocirla Crăsnii, Plăsala, Piciorul lui Vuiet, Molidvis, Băileasa, Florile Albe, Coasta Crainicului, Măcăria, Groapa Tăuz, Tărtărăul Aniniş, Gruiul Frumos, Pâcleşa, Ieşul, Pravăţul Mare şi Pravăţul Mic) mai deţine şi alţi trei munţi, respectiv: Găurile, Coasta Pietroasă şi muntele Gîlcescu pe raza căreia se găseşte frumosul lac care îi poartă numele, "Lacul Gâlcescu".

De asemenea, avînd în vedere că această comună are o contribuţie deosebită la specificul portului, prezentând două caracteristici ale acestuia şi anume: una specifică Gorjului, iar alta specifică portului cu influenţă din zona Sibiului, aceasta din urmă arătând că în decursul istoriei locuitorii au venit din această zonă, stabilindu-se pe aceste frumoase meleaguri. Acest port gorjenesc, cât şi cel de influenţă sibiană diferă de la sezonul rece la cel cald, ca vestimentaţie.

Privind desfăşurarea târgurilor anuale, care se organizează cu ocazia anumitor sărbători, respectiv: Floriile, Rusaliile, Sf. Dumitru, Drăgaica şi Sf. Pantelimon, acestea sunt organizate în anumite sate ale comunei şi anume: Floriile, Rusaliile şi Sf. Dumitru - în satul Crasna, Drăgaica în satul Radoş, iar Sf. Pantelimon în satul Aniniş - Vale.

Concluzionând cele menţionate şi având în vedere că aceste locuri dispun de un cadru variat de păduri şi munţi, se impune crearea unor condiţii favorabile pentru dezvoltarea turismului şi agrementului prin păstrarea înfăţişării actuale ale acestora, pădurile reprezentând casa animalelor sălbatice şi sursa de atragere a turiştilor, iar munţii prin semeţia lor să fie ca un magnet pentru amatorii de drumeţii, făcându-i pe aceştia să păstreze tot acest cadru nativ.

Deci zona studiată deţine un potenţial turistic extrem de valoros şi complex, determinat de un cadru natural generos prin toate elementele sale (relief, hidrografie, floră, faună, etc.), un climat favorabil desfăşurării

activităţii turistice, atracţii turistice de mare importanţă prin factura şi varietatea lor (vechi case ţărăneşti şi boiereşti, cule, schituri, mănăstiri, biserici, etc.), vechi ocupaţii şi meşteşuguri, a unor datini şi obiceiuri populare specifice.

Date geologice generale

Foaia Târgu-Jiu este situată în partea de sud-vest a teritoriului României, acoperind o bună parte din nordul Olteniei. Teritoriul cuprinde în partea nordică, clina sudică a Carpaților Meridionali, în care au o largă răspândire formațiunile cristalofiliene cu masivele lor de granite și granitoide, precum și cuvertura sedimentară paleozoică și mezozoică a autohtonului danubian.

Spre sud se dezvoltă formațiunile terțiare ale bazinului dacic.

Din punct de vedere geologic, cele două unități morfologice: Depresiunea Getică și Carpații Meridionali, reprezintă sectoare cu structură geologică foarte deosebită. În perimetrul cercetat se întâlnesc formațiuni holocene (*qh2*), etajul superior, reprezentate de pietrișuri și nisipuri, cu grosimi cuprinse între 3-15 m. Sub acestea se întâlnesc formațiuni aparținând diferitelor ere geologice conform figurii următoare ce reprezintă coloana stratigrafică în perimetrul cercetat.

Depresiunea Getică, care ocupă partea sudică, este alcătuită din depozite neogene cu o structură relativ simplă. Spre nord, zona muntoasă prezintă o structură geologică foarte complicată. În cea mai mare parte, această zonă cuprinde formațiunile cristalinului danubian, alcătuit din șisturi cristaline (seria de Drăgan, seria de Lainici – Păiuș) străbătute de masive de granite și granitoide. Acest cristalin suportă seria de Tulișa (Paleozoic metamorfozat) peste care se depun depozite de vârstă permiană și mezozoică. În partea estică, ca și în colțul de nord-vest este reprezentată și unitatea șariată (Pânza getică), alcătuită din roci cu un metamorfism avansat.

Sub forma unui petec de acoperire izolat, apar șișturile cristaline de la Vălari, care aparțin tot domeniului getic.

O a treia unitate reprezentată în foaia Târgu Jiu este pânza de Severin, alcătuită din strate de Sinaia, care apare la marginea estică, în regiunea Polovragi.

Cadrul geomorfologic, hidrografic, hidrogeologic, climă și precipitații

Din punct de vedere morfologic, în regiune se deosebesc două unități majore: zona muntoasă spre nord și o zonă depresionară spre sud. Zona muntoasă cuprinde înălțimi ce frecvent depășesc 2000 m. Masivele principale care se înșiră sub forma unor culmi alcătuind munții Vulcanul, spre vest și Parângul la est, sunt separate de cursul apei Jiului care a fierăstruit adânc lanțul muntos. Cele două masive își trimit prelungirile spre sud sub forma unor culmi paralele, perpendiculare pe direcția culmii principale, separate de văi adânci orientate în general N-S, văi care sunt tributare Jiului.

La vest de Jiu, spre marginea sudică a zonei muntoase, relieful se schimbă, și de la culmile ascuțite cu versanți abrupți, se ajunge la un aspect tabular, sub forma unui platou cu altitudinea de 400 m. Aceste platouri sunt presărate cu numeroase doline. Fenomenele carstice în această parte sunt foarte frecvente, calcarele având o largă dezvoltare.

Zona muntoasă se termină aproape brusc spre sud trecându-se la o zonă colinară, care se suprapune depresiunii getice. La contactul dintre zona muntoasă și cea depresionară, văile, dar mai ales apele de șiroire, au lăsat importante cantități de material.

Apele de suprafaţă

Regiunea aferentă comunei Crasna aparține bazinului hidrografic al râului Jiu, afluenții Ciocadia și Ciocazeaua Radoșului, fiind cei mai reprezentativi, și cei care captează toate pârâurile din acesastă zonă, ambele fiind de asemenea afluenți ale râului Gilort.

Climatul în regiune

Clima perimetrului cercetat este temperat - continentală, având următorii parametrii:

- temperatura medie anuală ..... +8.7 – 9.9°C;
- temperatura minimă absolută ..... -31,0°C;
- temperatura maximă absolută ..... +40,6°C.

Precipitaţiile medii anuale au valori de 750 - 800 mm şi reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Repartiţia precipitaţiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna .....150 - 180 mm;
- primăvara.....180 - 220 mm;
- vara ..... 200 - 230 mm;
- toamna ..... 170 - 200 mm.

Sunt considerate “cu precipitaţii” toate zilele în care apa căzută sub formă de ploaie, lapoviţă, grindină, ninsoare,etc. a totalizat mai mult de 0,1 mm. Un alt factor important al climei îl reprezintă determinarea mărimii şi direcţiei vânturilor. Astfel putem concluziona că direcţia predominantă a vânturilor este cea nordică (14%) şi nord-estică (6,8%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 53,2%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 1,6 ÷ 3,2 m/s.

Date geotehnice

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigaţiile geotehnice desfășurate au avut la bază investigații anterioare, diverse studii geotehnice realizate de societatea noastră pe teritoriul comunei Crasna și al unităților administrative teritoriale învecinate. Investigaţiile de teren au avut drept scop recunoaşterea terenului, cunoaşterea stratificaţiei terenului, a continuităţii stratelor şi a nivelului apei subterane.

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 1 foraj geotehnic - F1, până la adâncimea de 6.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj a studiului geotehnic.

Cercetările de teren au fost executate de către SC GTF CONSULT SRL, ing. Sprîncenatu Florin și ing. Bălan Adela.

Pentru forajul F1 - un strat de sol vegetal, de 0.25 m, după care urmează umpluturi din pietrișuri și bolovănișuri, negricioase la cenușii și cafenii, cu îndesare medie până la 0,70 m cu elemente de pietriș și moloz, un strat de pietrișuri și bolovănișuri cenușii la cafenii gălbui, cu îndesare medie, cu compresibilitate medie de la 0,70 m în jos.

Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

La data execuţiei forajului de studiu, apa subterană nu a fost întâlnită în forajul executat, însă la precipitații pot apare băltiri și infiltrații.

Parametrii geotehnici recomandaţi

Parametrii geotehnici caracteristici recomandaţi sunt conform NP 122 din 2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găseşte zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001*: Lege privind aprobarea *Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a: zone de risc natural şi GT006-97 “Ghid privind identificarea şi monitorizarea alunecărilor de teren şi stabilirea soluţiilor cadru de intervenţie, în vederea prevenirii şi reducerii efectelor acestora, pentru siguranţa în exploatare a construcţiilor, refacerea şi protecţia mediului”.*

Riscul este o estimare matematică a probabilităţii producerii de pierderi umane şi materiale pe o perioadă de referinţă viitoare şi într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuţi în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundaţiile şi alunecările de teren.

- Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7_1, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Inundaţii: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link http://gis2.rowater.ro:8989/flood/.

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

Alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potenţial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare mare, dar amplasamentul propus pentru construcție nu prezintă nici un fel de risc pentru eventuale pierderi de stabilitate generale.

Ţinând cont de complexitatea şi dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. *Categoria geotehnică 1*, include doar lucrări mici și relativ simple , pentru care este admită că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului.

Adâncimea de fundare va fi 90 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă continuă sau radier general, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitaţii în excavaţii, pentru a nu produce înnoroirea şi degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuţie vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiţia depozitării materialului excavat la distanţă de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturaţi imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum şi zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuţia lucrărilor de fundare şi amenajare a incintei să se desfăşoare cu asistenţă tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenţionale conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază pentru presiunea convenţională Pconv de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de *186 kPa* pentru sarcini fundamentale, lăţimea tălpii fundaţiei B = 0,60 *m* şi adâncimea D = 0,90 *m*.

Pconv = 288*kPa* pentru sarcini fundamentale, lăţimea tălpii fundaţiei B = 2,00 *m* şi adâncimea D = 4,00 *m*.

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, cu nr. cadastral 56445, este situat în extravilanul comunei Crasna, sat Crasna, jud. Gorj, pe DJ 661, în apropierea comunei cu satul Blahnița de Sus, aparținând comunei Săcelu, în imediata apropiere a gospodăriei de apă a comunei Săcelu.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord-vest cu Obrocea Daniel,
- la sud-est cu Drăgan Ionel,
- la nord-est cu drumul județean DJ 661;
- la sud-vest cu râul Blahnița.

2.4. Circulaţia

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct (intrare-ieșire) de pe drumul județean DJ 661.

2.5. Zonificare funcţională şi bilanţ teritorial

Terenul are o suprafață totală de 6.977,00 mp.

Terenul studiat în prezentul PUZ, are o suprafață de 1.051,00 mp, care este propus a fi introdus în intravilan, iar restul terenului de 5.926,00 mp va rămâne în continuare în extravilan.

Folosința actuală a terenului este de teren pășune.

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

Terenul este liber de construcții și este plan cu declivități minore și nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare financiară proprietarului și plus valoare urbanistică a zonei învecinate și localității.

Primăria comunei Crasna a solicitat elaborarea și avizarea unui PUZ în vederea introducerii suprafeței de 1.051,00 mp din extravilan în intravilan și schimbarea folosinței terenului din pășune în curți-construcții pentru locuințe funcțiuni și servicii complementare. De asemenea, prin PUZ se vor reglementa procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime. Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este de locuire, în corelare și compatibilitate cu reglementările din UTR-ul cel mai apropiat de zona studiată, UTR LR31 (zonă de locuințe, funcțiuni și servicii complementare), pentru care sunt stabilite POT = 35%, CUT = 1,15 și regim de înălțime P+2.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul studiat este amplasat într-o zonă în care nu există rețele tehnico-edilitare la care beneficiarul să se poată racorda.

În vecinătate, peste drumul județean, există rețea medie tensiune, iar la intersecția cu drumul spre gospodăria de apă a comunei Săcelu, există un post de transformare electric, la care investiția propusă se poate racorda.

Pentru alimentarea cu apă se va realiza un puț forat, iar pentru canalizarea apelor menajere se va realiza un bazin etanș vidanjabil, la care se vor racorda toate construcțiile propuse.

Pentru branșarea investiției propuse pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, branșamentele necesare.

În zonă telefonia mobilă (Telekom, Orange, Vodafone și Digi) are semnal şi poate fi utilizată în condiţii foarte bune.

Televiziunea română poate fi prinsă în condiţii foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

Comuna Crasna, conform OM nr. 776/2007, este prinsă în situl Nordul Gorjului de Est (62%), cod ROSCI0128 și situl Parâng (13%), cod ROSCI0188, dar amplasamentul studiat, nu se găseşte prins în reţeaua ecologică europeană Natura 2000.

Informaţii detaliate privind analiza stării iniţiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 şi sunt preluate din P.U.G. - ul comunei Crasna și din studiul geotehnic întocmit de SC GTF CONSULT SRL Craiova.

Funcțiunile propuse pe terenul studiat nu depăşesc noxele maxime admise de lege, chiar dacă pot fi generatoare de poluare fonică (parcarea auto, grupuri de oameni care practică activități de sport, sau diverse evenimente organizate ocazional, etc.), iar datorită poziției izolate și retragerii față de locuințele învecinate, locuitorii din zonă nu sunt afectați.

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

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

Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, alunecări sau eroziuni, iar investiţia propusă nu este generatoare de poluare a aerului, a apei sau a solului. Pe teren, pot apărea băltiri (în funcție de nivelul precipitațiilor), care pot fi rezolvate prin drenuri și rigole și o corectă amenajare a sistematizării pe verticală. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convenţional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală şi drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care doreşte exploatarea, în mod eficient, a terenului pe care îl deţine, atât pentru locuire, cât și din punct de vedere al perspectivei unei afaceri care să – i aducă o bunăstare financiară prin închirierea căsuțelor de vacanță propuse, în condiţiile respectării normelor în vigoare. Această opţiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

La 766,00 m spre nord-vest există o fermă de oi care nu afectează investiția propusă de beneficiar.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al comunei Crasna şi din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este în extravilan iar introducerea în intravilan ar presupune realizarea unui trup separat al satului Crasna, asemenea UTR-lui LR34 - zonă locuințe, funcțiuni și servicii complementare, care pot fi identificate, în viitor, la actualizarea PUG-lui ca fiind UTR LR34a și UTR LR34b. Funcțiunea dominantă, locuire, propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ, este în corelare și compatibilitate cu reglementările din UTR LR31 sau UTR LR34.

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

Se propune construirea unei locuințe P+M, 4 căsuțe de vacanță, foraj și bazin etanș vidanjabil.

Suprafața construcțiilor propuse = 295,30 mp (28,10%).

Suprafața terenului destinat pentru circulații auto, parcări și circulații pietonale = 479,25 mp (45,60%) executat cu dale prefabricate perforate.

Suprafața terenului pentru foraj, bazin etanș vidanjabil, platformă gunoi = 20,00 mp (1,90%).

Suprafața terenului pentru spații verzi = 256,45 mp (24,40%).

POT maxim propus = 30%, CUT maxim propus = 0,6.

Eliberarea autorizației de construire pentruconstrucțiile propuse nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată. Amplasarea și volumetria construcțiilor propuse va ține cont de forma terenului, de distanțele dintre construcțiile propuse, de aspectul și stilul acestora, de distanțele față de limitele terenului (respectarea codului civil), de accesul auto, pietonal, precum și facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirii, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta terenului studiat), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiţiile propuse, în corelare cu solicitările beneficiarului, cu condiția retragerii primei căsuțe de vacanță, la minim 5,00 m față de limita terenului la drumul județean DJ 661 .

3.2. Corelarea cu alte documentaţii de urbanism

Deoarece pentru terenul studiat nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD), se propune încadrarea terenului într-un UTR nou, ca trup separat al satului Crasna (ex. UTR LR34b) – zonă locuințe, funcțiuni și servicii complementare deoarece funcțiunea dominantă de locuire, propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ, este în corelare și compatibilitate cu reglementările din PUG comuna Crasna.

Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor vor fi stabilite orientativ prin P.U.Z., planșa 3 - reglementări urbanistice și vor fi stabilite definitiv prin documentații în faza DTAC.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluţii pentru:

- organizarea accesului faţă de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcţională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de înălţime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
- menţionarea obiectivelor de utilitate publică;
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziţiei terenului studiat, amplasat la drumul județean DJ 661 (cu acces direct din acesta), a cadrului natural deosebit de frumos din zonă, cu

perspectivă vizuală a munților Parâng, precum și distanța mică față de băile Săcelu (atracție turistică balneo-climaterică), rezultă ca fiind firească cerinţa beneficiarului de a face demersurile în vederea obţinerii autorizaţiei de construire pentru obiectivele propuse. Oportunitatea realizării investiției, pe terenul studiat, se justifică și pentru că se află într-o zonă liberă și liniștită, cu multă verdeață, în jur și cu râul Blahnița în spatele terenului.

Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viaţă existent, influenţând elemente ale mediului înconjurător şi prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor faţă de zona respectivă – cerinţe, activităţi sau tendinţe ale dezvoltării economice şi urbanistice.

În acelaşi timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenţie pentru a elimina orice sursă de dezechilibru şi risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă şi anticiparea lor, cât şi regândirea, eventual restructurarea concepţiilor de proiectare din domeniul construcţiilor, arhitecturii şi urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea şi totodată să fie evitate (sau reduse) consecinţele negative.

La iniţierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaştere a realităţii. Orice investiţie propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să ţină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori

Terenul studiat are o suprafață de 1.051,00 mp.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	0,00	0,00	**295,30**	**28,10**
Teren fânețe	1.051,00	100,00	0,00	0,00
Circulații auto, pietonale, parcare	0,00	0,00	479,25	45,60
Foraj, Bazin etanș vidanjabil, Platformă gunoi	0,00	0,00	20,00	1,90
Spații verzi	0,00	0,00	256,45	24,40
Steren studiat	1.051,00	100,00	**1.051,00**	**100,00**

POT maxim propus = 30%, CUT maxim propus = 0,6.

3.5. Căile de comunicaţie

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct (intrare-ieșire) din drumul județean DJ 661. În interiorul terenului se va realiza alei circulație auto și pietonală și 6 locuri parcare pentru autoturisme clienți și proprietar, care se vor realiza din dale prefabricate din beton perforate (dale înierbate).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea branșamentului electric din postul de transformare existent pe latura estică a drumului județean. Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea unui foraj de adâncime (cca. 47,00 m). Pentru canalizarea menajeră se propune realizarea unui bazin etanș vidanjabil. Distanța bazinului față de foraj trebuie să fie minim 10,00 m.

În zonă telefonia mobilă (Telekom, Orange şi Vodafone) are semnal şi poate fi utilizată în condiţii foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiţii foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

În incintă, se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, în spațiile verzi propuse.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor propuse se va realiza din sursă proprie, foraj de adâncime. În urma analizelor se va stabili dacă apa este potabilă pentru consum sau va fi folosită doar pentru uz menajer.

Racordul se va realiza cu conducte din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de Dn 3/4". Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime şi se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm.

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

De asemenea, apă potabilă se poate asigura și din comerț, în recipiente etanşe (PET-uri) prevăzute special acestui scop.

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

Canalizarea construcțiilor propuse se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare în exteriorul clădirilor, la bazin etanș vidanjabil.

Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm. Traseul conductei şi diametrul canalizării propuse, din incintă până la rețeaua existentă în zonă, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală şi drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială existentă de-a lungul drumului județean DJ 661.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al construcțiilor propuse se va realiza la rețeaua existentă, pe partea cealaltă a drumului județean DJ 661 din postul de transformare existent pe stâlpul de la intersecția DJ cu drumul care duce la gospodăria de apă a comunei Săcelu.

Soluţia privind branşamentul electric va fi stabilită de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

De asemenea, un aport substanțial de energie poate fi adus cu panouri fotovoltaice care pot fi montate pe acoperișurile construcțiilor propuse.

3.6.4 Telecomunicaţii

Telefonia mobilă Vodafone, Orange şi Telekom se recepţionează în bune condiţii. Telefonia fixă a construcției, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală existentă.

Televiziunea română poate fi prinsă în condiţii foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipurile de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcţii izolate) încălzirea se va asigura prin sistem individual, centrală termică proprie (pe lemne, electrică), cu pompă de căldură, sau alte variante.

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

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețea gaze naturale.

Pentru nevoi ocazionale (pentru prepararea hranei calde la aragaz cu gaze), necesarul poate fi rezolvat, folosind butelie GPL de dimensiuni şi standarde aprobate ISO.

3.6.7 Alimentarea cu carburanţi

Pentru investiţia propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea şi evacuarea deşeurilor.

* Gospodărirea deşeurilor generate pe amplasament în timpul execuţiei investiţiei propuse - tipurile şi cantităţile de deşeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deşeuri ce pot rezulta în timpul activităţii de execuţie sunt:

- deşeuri din operaţiile de excavare;
- deşeuri menajere şi solide;

- deşeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor şi înlocuirea unor consumabile;
- deşeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

3.6.9 Modul de gospodărire a deşeurilor şi asigurarea condiţiilor de protecţie a Mediului

Gestionarea deşeurilor se va face cu respectarea legislaţiei în vigoare:

- deşeurile din operaţiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate şi transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activităţii, iar la final, vor fi întrebuinţate la realizarea sistematizării pe verticală;
- deşeurile menajere şi solide se vor colecta în containere speciale şi se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deşeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor şi înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenţii specializaţi;
- deşeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată şi se vor valorifica periodic la societăţile specializate;
- deşeurile de tip gospodăresc uscate şi umede se vor depozita, selectiv, în containere îngropate, de unde se vor evacua periodic, prin grija proprietarului, în locurile indicate de către Primăria comunei Crasna.

3.6.10 Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfăşura în condiţii normale, cu respectarea prescripţiilor şi normelor de funcţionare a utilajelor, nu există condiţii nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populaţiei sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecţia mediului

*Protecţia calităţii apelor

Prin activitatea de execuţie şi de funcţionare (de la început şi până la sfârşit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât şi beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanţi şi lubrefianţi pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, şi totodată va lua toate măsurile de colectare şi depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanţe poluante, se vor lua de urgenţă măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguş, etc.).

Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcţii şi pentru depozitarea temporară a deşeurilor generate.

Alimentarea cu carburanţi a mijloacelor de transport se va face la staţiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecţie a mediului.

Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor şi evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitaţii) sunt evacuate prin scurgere naturală şi drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială existentă din fața terenului studiat, de-a lungul drumului județean DJ 661, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

*Protecţia aerului

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiţiei propuse produc gaze de tip CO, NO şi CO_2 în cantităţi care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităţilor de execuţie se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

*Protecţia împotriva radiaţiilor

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

*Protecţia solului şi a subsolului

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

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

*Protecţia aşezărilor umane şi a locuitorilor

În ceea ce priveşte poluarea din timpul execuţiilor, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, astfel încât așezările umane nu sunt afectate.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfăşurare a programului de execuţie (de realizare a investiţiei), va urmării eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Faţă de analiza efectuată şi reglementările enunţate se pot desprinde următoarele concluzii:

Terenul aparține d-lui Barbu Nicolae și Barbu Ileana, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 140108 /04.12.2023.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 60 din 25.11.2022, terenul studiat, cu nr. cadastral 56445, este situat în extravilanul comunei Crasna, sat Crasna, jud. Gorj, pe DJ 661 și are o suprafață totală de 6.977,00 mp.

Terenul studiat, în prezentul PUZ, are o suprafață de 1.051,00 mp, care este propus a fi introdus în intravilan, iar restul terenului de 5.926,00 mp va rămâne în continuare în extravilan.

Folosința actuală a terenului este de teren pășune.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord-vest cu Obrocea Daniel,
- la sud-est cu Drăgan Ionel,
- la nord-est cu drumul județean DJ 661;
- la sud-vest cu râul Blahnița.

Se propune construirea unei locuințe P+M, 4 căsuțe de vacanță, foraj și bazin etanș vidanjabil.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	0,00	0,00	**295,30**	**28,10**
Teren fânețe	1.051,00	100,00	0,00	0,00
Circulații auto, pietonale, parcare	0,00	0,00	479,25	45,60
Foraj, Bazin etanș vidanjabil, Platformă gunoi	0,00	0,00	20,00	1,90
Spații verzi	0,00	0,00	256,45	24,40
Steren studiat	1.051,00	100,00	**1.051,00**	**100,00**

Suprafața construcțiilor propuse = 295,30 mp (28,10%).

Suprafața terenului destinat pentru circulații auto, parcări și circulații pietonale = 479,25 mp (45,60%) executat cu dale prefabricate perforate.

Suprafața terenului pentru foraj, bazin etanș vidanjabil, platformă gunoi = 20,00 mp (1,90%).

Suprafața terenului pentru spații verzi = 256,45 mp (24,40%).

POT maxim propus = 30%, CUT maxim propus = 0,6.

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct (intrare-ieșire) din drumul județean DJ 661. În interiorul terenului se vor realiza locuri de parcare pentru 6 autoturisme pentru clienți și proprietar.

Se propune realizarea branșamentului electric din postul de transformare existent pe latura estică a drumului județean. Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea unui foraj de adâncime (cca. 47,00 m).

Pentru canalizarea menajeră se propune realizarea unui bazin etanș vidanjabil. Distanța bazinului față de foraj trebuie să fie minim 10,00 m.

În zonă telefonia mobilă (Telekom, Orange şi Vodafone) are semnal şi poate fi utilizată în condiţii foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiţii foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

În incintă, se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, în spațiile verzi propuse.

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

- cerinţele beneficiarului;
- destinaţia clădirilor;
- importanţa clădirilor;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălţime al construcţiei;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil;

Sunt permise:

- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălţimea de 2,00 m.

La stradă se pot realiza împrejmuiri decorative sau parțial îmbrăcate în vegetație sau mobilier urban (adecvat funcțiunii propuse);

- amenajări pentru biciclete, pergole cu panouri fotovoltaice peste parcări cu h minim = 2,70 m, stâlpi de iluminat ambiental şi mobilier urban;

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

Aliniamentul construcției propuse, la limita stradală, va fi de 5,00 m.

Etapele de intervenţie sunt următoarele:

- realizarea utilităţilor tehnico-edilitare în incintă şi branşarea construcţiei la reţelele existente în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto şi circulaţiei pietonale;
- finalizarea investiţiilor propuse.

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuţie, respectându-se întocmai planurile de fundaţii ale construcţiei.

Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundaţii, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ" (nederanjat), bun de fundare. Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puţin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de

fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheţ din zonă = 0,90 m faţă de terenul natural. Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafaţă provenite din precipitaţiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului. În jurul construcţiei se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, aşezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarci - Verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii penteru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

Poziţionările obiectelor ce compun investiţia propusă, precum şi organizarea de şantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Proprietarul terenului va suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a parcării, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu

branșamentele necesare. Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- reabilitarea din punct de vedere urbanistic și arhitectural a terenului studiat și a zonei din care face parte;
- crearea unor condiții de locuire de calitate pentru a asigura un mediu de viață mai bun, mai sănătos, mai sigur și mai liniștit;

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

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

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obţinerea avizelor organismelor centrale şi teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, OCPI Gorj, ANIF Gorj, DADR Gorj, ABA Jiu Craiova, Direcția pentru Cultură, arhitectul șef al Consiliului Județean Gorj, SC Distribuție Energie Oltenia).

Pentru obţinerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziţia beneficiarului documentaţiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenţi sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obţinerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, OCPI Gorj, ANIF Gorj, DADR Gorj, ABA Jiu Craiova, Direcția pentru Cultură, arhitectul șef al Consiliului Județean Gorj, SC Distribuție Energie Oltenia);
2. Eventualele completări solicitate de emitenţii avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în şedinţa Consiliului Local al comunei Crasna, prin prezentarea documentaţiei şi avizelor obţinute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al comunei Crasna.

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

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

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