	Titlu proiect:	<b>P.U.Z. – ZONA IS – COMERT</b> generat de investitia Construire magazin Penny cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier		
	Adresa:	judetul Gorj, localitatea Turceni, strada DJ673 si DJ 674, CF 39803, CF 39805, CF 39806 si CF 39808		
	Beneficiar:	Dumitru Dorel-Spiru si Elena-Lucretia, Duica Dan si Ciulica Toma-Marius		
	Numar pr.	317	Faza	P.U.Z.

## VOLUMUL 2. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### I. Dispoziții generale

#### I.1. Rolul R.L.U.

- Regulamentul de Urbanism aferent **P.U.Z. – ZONA IS – COMERT** generat de investitia Construire magazin Penny cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier

. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

#### I.2. Baza legală a elaborării

- Planul Urbanistic General orasului Turceni.
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Gorj
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 107 din 03.08.2021 emis de către Primăria orasului Turceni
- Avizului de oportunitate nr. nr.1 din 19.11.2021 21 eliberat de Arhitectul sef al orasului Turceni
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completarile ulterioare ( HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 si Ordinul 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.


#### I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.

### II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

#### II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

	Titlu proiect:	<b>P.U.Z. – ZONA IS – COMERT</b> generat de investitia Construire magazin Penny cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier		
	Adresa:	judetul Gorj, localitatea Turceni, strada DJ673 si DJ 674, CF 39803, CF 39805, CF 39806 si CF 39808		
	Beneficiar:	Dumitru Dorel-Spiru si Elena-Lucretia, Duica Dan si Ciulica Toma-Marius		
	Numar pr.	317	Faza	P.U.Z.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

## **II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

II.2.1 Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

II.2.2 Riscuri tehnologice – zona studiata nu prezinta riscuri tehnologice si nu se permite pe acest amplasament autorizarea constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii alimentatiei si padurilor, ministrul apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii si familiei, ministrului lucrarilor publice, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

II.2.3 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.


II.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă este comert. Corespunde RGU care prevede ca aceasta dotare se amplaseaza pe artere importante ale localitatii si in apropierea zonelor rezidentiale.

II.2.5 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 30 %

Corelat cu regimul de inaltime propus (P) si cu intentia de a nu aglomera suplimentar zona s-a optat pentru pastrarea nivelului CUT maxim= 0.30.

	Titlu proiect:	<b>P.U.Z. – ZONA IS – COMERT</b> generat de investitia Construire magazin Penny cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier		
	Adresa:	judetul Gorj, localitatea Turceni, strada DJ673 si DJ 674, CF 39803, CF 39805, CF 39806 si CF 39808		
	Beneficiar:	Dumitru Dorel-Spiru si Elena-Lucretia, Duica Dan si Ciulica Toma-Marius		
	Numar pr.	317	Faza	P.U.Z.

## II.2.6 Lucrări de utilitate publică

Nu se prevad obiective de utilitate publica.

Legat de functionarea acestui obiectiv se va executa un racord rutier la str. Muncii, in zona sensului giratoriu.

## II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Nu e cazul

### II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Retragerea fata de limita de proprietate actuala spre str. Muncii si sensul giratoriu va fi de minim **50 m**.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

d) Amplasarea indicatorilor rutieri si panouri de reclama, inclusiv a semnalului totem cu inaltimea de 25 m

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

### II.3.3 Amplasarea față de căi navigabile, cai ferate, aeroporturi - nu este cazul


### II.3.4 Amplasarea față de aliniament ( prin aliniament – în prezentul regulament, înțelege limita dintre domeniul public si cel privat).

Cladirea se poate amplasa la **minim 50 m** spre sensul giratoriu.

### II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- **min. 6,0 m** - spre limita laterala din SE
- **min 3,0 m** – spre limita din E
- **min 4,0 m** – spre limita laterala din NV
- **adancimea zonei edificabile** – min 60 m

	Titlu proiect:	<b>P.U.Z. – ZONA IS – COMERT</b> generat de investitia Construire magazin Penny cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier		
	Adresa:	judetul Gorj, localitatea Turceni, strada DJ673 si DJ 674, CF 39803, CF 39805, CF 39806 si CF 39808		
	Beneficiar:	Dumitru Dorel-Spiru si Elena-Lucretia, Duica Dan si Ciulica Toma-Marius		
	Numar pr.	317	Faza	P.U.Z.

## II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### II.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Aleile carosabile interioare trebuie sa fie de minim 3,00m lățime/ bandă de circulație.

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcție pe cel puțin 2 laturi.

### II.4.2. Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Circulația pietonală în jurul clădirii, pe trotuar de gardă, cu lățimea de **min 0,80m** latime.

Asigurarea accesului nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

Limitarea vitezei de deplasare a autoturismelor la **5km/h** in incinta magazinului pentru evitarea accidentarii pietonilor.

## II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

### II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există în zonă rețele de alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică care fac posibilă racordarea.

### II.5.2. Extinderea rețelelor edilitare

Nu este cazul a se executa extinderi de rețele edilitare pentru amplasamentul studiat. Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

## II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

### II.6.1. Înălțimea construcțiilor

Se admite un regim maxim de înaltime **P** cu înaltimea maxima a constructiilor de **7m** (masurata de la cota 0,00 a parterului).

### II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui


### II.7.1. Parcaje

In partea din fata a incintei se vor amenaja pentru clienți, după cum urmează:

1loc la 40 mp Ad...la care se adauga

1 loc de parcare la 5 angajati

Din numărul total al locurilor de parcare, minim 4% vor fi rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții

	Titlu proiect:	<b>P.U.Z. – ZONA IS – COMERT</b> generat de investitia Construire magazin Penny cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier		
	Adresa:	judetul Gorj, localitatea Turceni, strada DJ673 si DJ 674, CF 39803, CF 39805, CF 39806 si CF 39808		
	Beneficiar:	Dumitru Dorel-Spiru si Elena-Lucretia, Duica Dan si Ciulica Toma-Marius		
	Numar pr.	317	Faza	P.U.Z.

pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

#### II.7.2. Spații verzi și plantate

Terenul liber din jurul constructiilor, care nu va fi amenajat ca alei, platforme sau parcaje, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție, decorativ si de agrement in procent de **minim 10%** din suprafata terenului.

#### II.7.3. Împrejmuiri

Nu se vor executa imprejmuiiri spre domeniul public.

Imprejmuirile spre proprietatile invecinate se recomandă sa fie imprejmuiiri opace. Înălțimea împrejmuirilor va fi de **minim 2,00m**. Pentru autorizarea imprejmuirilor catre proprietatile private, daca aceste imprejmuiiri se fac la mai puțin de 0,6m fata de limita de proprietate , este necesar acordul notarial al vecinului.

Întocmit:  
Arh. ANCA VULCAN