

## CUPRINS

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

### 2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - 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 (ocuparea terenului)
- 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. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.6.1 Alimentarea cu apă
  - 3.6.2 Canalizare
  - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
  - 3.6.4 Telecomunicații
  - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
  - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
  - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția 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 recunoaștere a documentației

- \* **Denumirea lucrării:**  
"Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)  
ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN"
- \* **Amplasament :**  
Comuna Turcinești, sat Turcinești, str. Aleea Dealul Bătrân,  
extravilan, jud. GORJ, nr. cadastral 36509
- \* **Beneficiar:**  
BOGHEANU MARIN și BOGHEANU IONELA  
Municipiul Târgu Jiu, str. Revoluției , nr.8, jud. Gorj  
telefon 0760441709
- \* **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:**  
Octombrie 2022;

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 semnătură, 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, sau consiliul județean după caz, 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 viitoarei 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;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau 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 întreprinderilor;
- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Etapile 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 sau consiliului județean 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 sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- 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 viitoare 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 sau Consiliu Județean un Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri 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 stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a 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 supratereane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem 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.

Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic, datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului, care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primării.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite.

Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și 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 situația reală din teren.

Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată

de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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.

## 1.2. Obiectivul lucrării

La solicitarea domnului/ doamnei BOGHEANU MARIN și BOGHEANU IONELA titulari al Certificatului de Urbanism în vederea construirii, unor imobile cu destinația de locuința, anexe gospodărești, fântână și introducere în intravilan, Primăria comunei Turcinești a solicitat beneficiarului să realizeze o documentație urbanistică, cu avizul de oportunitate al Consiliului Local Turcinești, avizul Consiliului Județean Gorj și al avizatorilor menționați în Certificatul de Urbanism, deoarece terenul este situat în extravilanul comunei Turcinești pentru care nu există documentații urbanistice și necesită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001. Terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 15 din 25.02.2022, este situat în extravilanul comunei Turcinești sat Turcinești, str. Alea Dealul Bătrân, nr. cadastral 36509.

Terenul aparține domnului/ doamnei BOGHEANU MARIN și BOGHEANU IONELA, conform certificatului de vânzare- cumpărare nr. 3608 din 12.09.2018.

Terenul este situat transversal pe Alea Dealu Bătrân (De 10042/1), drum de exploatare neamenajat (din pământ bătătorit).



Terenul, în suprafață de 2173 mp, este extravilan, are o lățime pe latura de est la Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1) de 18,25 m, pe latura de sud o lungime de 164.79 m, pe latura de vest figurează cu o lățime de 9,43 m iar pe latura de nord cu o lungime de 159,58 m. Terenul se învecinează la nord cu teren inclus în intravilan prin PUZ aprobat UTR LM1, (Marinică Viorel) la sud cu Manea Maria., la est Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1) și la vest cu Lot 1. Terenul este plan în zona de nord-vest și cu declivitate de la vest spre est, de la zona de îngustare a terenului spre Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1). În zona sud-est a terenului există un canal neamenajat de preluare a apelor meteorice care străbate terenul transversal și arbuști de mici și mari dimensiuni.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- la est și nord : UTR LM1 – zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare;
- sud și vest: teren extravilan.

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, a certificatului vânzare- cumparare și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este de teren arabil. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Turcinești nr. 54/26.09.2021.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din extravilanul Comunei Turcinești. Sat Turcinești, Aleea Dealul Bătrân, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

### 1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Turcinești elaborat de S.C.SCUAR S.R.L. pr. nr. 80/2015, reactualizat februarie 2020 și aprobat prin HCL comuna Turcinești nr. 21 din 29.05.2020.

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 2009-2011, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.;

- Studiu geotehnic elaborat de P.F.A. ANINOIU C.DANIEL

- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCPI În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificatul de Urbanism nr. 15 din 25.02.2022;

- Certificat de vânzare – cumparare sub nr. 3608 din 12.09.2018

- Extras de carte funciară pentru informare

- Plan cadastral întocmit de ing.Fuiorea Ioana Cristina.

- Aviz de oportunitate nr. 640 din 02.02.2023 eliberat de Primăria comunei Turcinești.

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 si 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 și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- 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 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate**

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG comuna Turcinești, în extravilanul satului Turcinești, nr. cadastral 36509, într-o zonă care, în prezent, nu cunoaște o dezvoltare adecvată, dar care este în apropierea UTR LM1 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare). În zonă sunt construcții care au fost autorizate ca anexe agricole în extravilan. Având în vedere că acest teren (inclusiv cele învecinate) este la limita cu UTR LM1, ar putea să preia reglementările specifice acestuia și zona să se dezvolte ca un adevărat, fără a îngrădi investițiile altor proprietari de terenuri din jur. În această etapă, prezentul PUZ studiază posibilitatea introducerii în intravilan a terenului d-lui / d- nei Bogheanu Marin și Bogheanu Ionela și reglementările privind construirea unei locuințe și anexe gospodărești individuale, funcțiune identică cu cea învecinată în condițiile respectării normelor în vigoare.

## **2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare**

Teritoriul administrativ al comunei Turcinești este situat în zona central-nordică a județului Gorj și are ca vecini:

- Nord – Comuna Schela
- Nord- Est– oraș Bumbești - Jiu
- Sud – Mun. Târgu Jiu
- Vest – Comuna Stănești

Ca încadrare geografică acest teritoriu este situat lângă paralela 45°1' latitudine nordică, fiind străbătut de meridianul 23°33' longitudine estică, pe drumul județean DJ 664 A, la 10 km de municipiul Târgu-Jiu.

În cadrul județului acest teritoriu este așezat în depresiunea subcarpatică olteană, care se încadrează în marea unitate de relief a Piemontului Getic, relief cunoscut sub numele de Podișul Getic sau Platforma Getică. Noțiunea de podiș ne explică înălțimea aproape egală a culmilor de deal, care se situează între 300 și 500 m subunitate a marii unități geografice, "zona subcarpaților Getici", geologic comuna făcând parte din sistemul depresiunilor submontane care formează un ansamblu unic de la Horezu la Tismana.

Teritoriul administrativ al comunei este dezvoltat în bazinul hidrografic al râului Jiu, râu care limitează comuna de la sud și sud-est, pe o lungime de circa 8 km. La est, Jiul are ca afluent râul Cărtior, dar și o serie de pâraie care în majoritatea anului au un debit redus de apă. Aceste pâraie sunt ape de suprafață. Debitele de apă înregistrate au valori diferite în funcție de regimul de precipitații, anual înregistrându-se viiturile de primăvară (februarie -

mai) când, la apa din ploi se adaugă și apele rezultate din topirea zăpezilor, ca și viiturile de toamnă cu frecvență mai mici și cu debite mai mici decât cele de primăvară. Apele subterane au o rețea densă, cu un debit bogat. Adâncimea pânzei de apă freatică este variabilă de la 0,5 – 1,5 m în zona de luncă, la 5 - 7 m în zona colinară.

Din punct de vedere geologic, întâlnim depozite de argile și pietrișuri, acoperite cu cuvertura quaternară formată din depozite aluvionare (pietrișuri și nisipuri) care au dat naștere la terasele râurilor din depresiune și care izvorăsc din zona muntoasă a județului.

Din punct de vedere climatologic cantitatea medie de precipitații este de 800 ml/mp pe an cu maxime în perioadele mai-iunie și noiembrie și cu minime în luna februarie. Stratul de zăpadă are o durată de 40-50 de zile/an, grosimea acestuia variind între 60-90 cm. Clima, în general, este temperat continentală cu o varietate de nuanțe ca urmare a poziției geografice, a circulației atmosferice și a componentelor de relief prezente. Temperatura medie anuală este de +10°C cu medii de -2°C în luna ianuarie și până la 23°C în luna iulie. Radiația solară se cifrează la cca. 1250 kcal/cm²/an. Vânturile dominante sunt canalizate pe principalul curs de apă (Jiul) și anume: din nord - Crivățul și din vest – Austerul, cu manifestări primăvara și sfârșitul verii.

Învelișul vegetal este destul de bogat, pădurile de foioase acoperind în mare măsură dealurile. Ca specii de arbori, cele mai frecvent întâlnite sunt stejarul, gorunul, cerul și plantațiile de conifere pe zonele cele mai înalte. Pe pantele mai înclinate domină salcâmul iar în zăvoaie întâlnim plopul, pluta, salcia și aninul. Fauna zonei este reprezentată de păsări, reptile, insecte, de specii de mamifere mici ca iepurii, veverițe, șoareci de pădure, dar și mamifere mari cum ar fi lupii, vulpile, porcii mistreți, căprioarele (animale al căror număr este în continuă scădere).

Solurile ce acoperă teritoriul studiat sunt foarte variate în funcție de categoriile de relief pe care le acoperă. În general predomină solul brun de pădure cu un grad mare de fertilitate.

Conform codului de proiectare seismică indicativ P100-1/2006, pentru zona studiată se vor considera următorii parametri:

- zona seismică de calcul E
- valoarea de vârf a accelerației seismice  $a_g = 0,12$  (pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani);
- perioada de colț al spectrului de răspuns  $T_c = 0,7$  s ;

- adâncimea maximă de îngheț a zonei este conform STAS 6054/77 de 90 cm, fără probleme geomorfologice.

În conformitate cu OM nr. 776/2007, comuna Turcinești se găsește prinsă în rețeaua ecologică europeană Natura 2000 (Nordul Gorjului de Vest -ROSCI0129). Terenul studiat nu este prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

### **2.3. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul, comunei Turcinești, sat Turcinești, jud. Gorj, imediata vecinătate a UTR-ului LM1 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare).

Terenul este plan în zona de nord-vest și cu declivitate de la vest spre est, de la zona de îngustare a terenului spre Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1), drum de explatație neamenajat (pământ bătătorit)

Terenul, în suprafață de 2173 mp, este extravilan, are o lățime pe latura de est la Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1) de 18,25 m, pe latura de sud o lungime de 164.79 m, pe latura de vest figureaza cu o lățime de 9,43 m iar pe latura de nord cu o lungime de 159,58 m.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord-est cu Marinică Viorel,
- la sud-est Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1),
- la sud-vest cu Manea Maria,
- la nord-vest cu lot 1.

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, a certificatului de vanzare- cumpărare și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este de teren arabil,. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Turcinești nr. 54/26.11.2021.

### **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din Aleea Dealul Bătrân (De10042/1), drum de explatație neamenajat (pământ bătătorit)

## 2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Suprafața studiată a terenului este de 2173,00 mp, conform C.U., contract de vânzare - cumpărare, plan cadastral și extras de carte funciară pentru informare. Terenul are folosința actuală de teren arabil și este situat în extravilanul comunei Turcinești, sat Turcinești, jud. Gorj.

Pe teren nu sunt amplasate construcții

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 0,00% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,00.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a se realiza construcții cu regimul de înălțime maxim este P...P+1, P+2. cu H maxim construcție = 12,00 m.

- P.O.T. maxim propus = 30,00%

- C.U.T. maxim propus = 0,90

## 2.6. Echiparea edilitară

Există rețea de energie electrică din rețeaua stradală situată la sud-est, pe Alea Dealu Bătrân (De 10042/1).

Alimentarea apă se va face prin realizarea unei fântâni, rețeaua de apă nefiind existentă iar canalizarea deversează în bazin vidanjabil etanș propriu.

Există branșament de gaze din rețeaua stradală sud-est, pe Alea Dealu Bătrân (De 10042/1).

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

Pentru restul terenului, utilitățile necesare telefonie, și canalizare) nu pot fi racordate, în prezent, deoarece aceste rețele tehnico-edilitare nu există în imediata vecinătate.

## 2.7. Probleme de mediu

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

Informații detaliate privind analiza stării inițiale 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 și sunt preluate din P.U.G. - ul comunei Turcinești și din Studiul geotehnic întocmit de PFA ANINOIU C. DANIEL.

În zona nord-est a terenului există un canal de preluare a apelor meteorice (pârâiaș de suprafață) care străbate terenul transversal, de la nord-est la sud-vest. De o parte și alta a canalului sunt copaci și arbuști de mari și mici dimensiuni.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari. Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni.

Deși există unele surse de poluare (service auto, ateliere producție mobilier, tâmplărie PVC, etc.) la nivelul comunei Turcinești, rezultă că, la nivelul terenului studiat și a zonei învecinate, nu au fost depășite noxele maxime admise de lege pentru diverse forme de poluare. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu afectează imobilele învecinate, astfel că se asigură însorirea lor cel puțin 1h 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, atât din punct de vedere financiar și din punct de vedere al amplasării obiectivelor investiției. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă.

## **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 Turcinești și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în extravilanul aprobat, la limita cu intravilanul satului Turcinești, UTR – LM1 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare) și are ca reglementări regimul de înălțime la maxim 3 nivele regimul de înălțime maxim este P+2, P.O.T. maxim propus de 30,00% și C.U.T. maxim propus de 0,90.

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

Ca o primă concluzie, rezultă, că terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului, înscriindu-se perfect în prevederile impuse în UTR-ul LM1 din PUG Turcinești.

### **3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism**

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) în zonă, prezentul PUZ va ține cont doar de Planul Urbanistic General aprobat și va corela reglementările pentru terenul studiat cu reglementările stabilite în PUG pentru UTR LM1.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Datorită poziției amplasamentului terenului studiat la limita cu intravilanul satului Turcinești (UTR LM1), despărțite de un canal și drumul De 10042/1, actualmente Aleea Dealu Bătrân, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a introduce în intravilan și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale.

Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

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

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

Un factor de risc (pentru zona de locuințe), ar putea deveni realizarea unor ferme de animale pe terenurile alăturate sau a unor locuințe, în condițiile în care ar fi permise autorizarea lor sau executarea acestora s-ar face fără autorizație de construire. La momentul întocmirii documentației nu există nici o intenție a actualilor proprietari din vecinătate de a realiza investiții pe terenurile pe care le dețin.

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

Suprafața terenului studiat, menționată în Certificatul de Urbanism nr. 15 din 25.02.2022 este de 2173,00 mp, conform certificatului de vânzare- cumpărare, Plan de amplasament și delimitare a imobilului și Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. carte funciara 36509.

Terenul are o lățime de 18,25 m la Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1), neamenajate (din pământ bătătorit). Terenul, în suprafață de 2173 mp, este extravilan, are o lățime pe latura de est la Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1) de 18,25 m, pe latura de sud o lungime de 164.79 m, pe latura de vest figureaza cu o lațime de 9,43 m iar pe latura de nord cu o lungime de 159,58 m.

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele noilor proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim 30% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim 0,90.

### **3.5. Căile de comunicație**

Accesul auto și pietonal, pe terenul studiat, se face din Aleea Dealu Bătrân drumul de exploatare (De10042/1) neamenajat (din pământ bătătorit) care face legătura mai departe cu drumul județean DJ 664A. Prin prezentul PUZ se propune ca aceste drumuri de exploatare să fie modernizate.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1).

Pentru alimentarea cu apă se propune extinderea rețelei de apă stradală de pe drumul județean DJ 664A sau prin surse proprii (puțuri forate), iar canalizarea se va realiza individual prin deversare la ministație de epurare biologică tip Bioclar sau bazin vidanjabil etanș.

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

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la rețeaua stradală propusă sau de la sursă proprie (fântână), cu diametrul de Dn 3/4" ce se va executa din polietilenă de înaltă densitate.

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm.

Alimentarea apa se va realiza prin sursă proprie prin realizarea unei fantani, rețeaua de apa nefiind existentă la Aleea Dealul Bătrân (De 10042/1)

#### **3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea și evacuarea apelor uzate.**

Nu există rețea de canalizare în zonă

Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm.

Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, din incintă până la ministație de epurare biologică sau bazin vidanjabil etanș propriu, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează la canalul existentă în zonă. canal neamenajat de preluare a apelor meteorice (pârâiaș de suprafață) care străbate terenul transversal, de la nord-est la sud-vest. De o parte și alta a canalului sunt copaci și arbuști de mari și mici dimensiuni.

### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrică**

Branșamentul electric din rețeaua stradală existentă de pe Alea Dealu Bătrân. Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

### **3.6.4 Telecomunicații**

Rețeaua de telefonie fixă necesită a fi prelungită de pe DJ 664 A.

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Rețeaua de televiziune și internet prin cablu existentă la strada Petrești poate fi prelungită, iar televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

### **3.6.5 Alimentarea cu căldură**

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă, încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie pe gaze naturale. Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

### **3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale**

Se propune bransarea la rețeaua de gaze existentă la stradală situată la str.Alea Dealul Bătrân De 10042/1. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor. Soluția privind branșarea la rețeaua propusă va fi stabilită de către un proiectant sau o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

### **3.6.7 Alimentarea cu carburanți**

Pentru investiția propusă nu este necesară.

### **3.6.8 Gospodărie judeteana-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.**

\* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției 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 și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

\* 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 transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în europubele și containere speciale, se vor colecta de către firmele autorizate;

### **3.6.9 Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului**

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;

- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în europubele și containere speciale, se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

### **3.6.10. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **\*Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

#### **\*Protecția aerului**

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO<sub>2</sub> în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).



#### **\*Protecția împotriva radiațiilor**

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, 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**

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același 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 geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

#### **\*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

Prin lucrările propuse, vecinul de la vest, va fi afectat în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Nu este cazul.

## **4. CONCLUZII**

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

Terenul studiat aparține domnului/doamnei Bogheanu Marin și Bogheanu Ionela, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 15 din 25.02.2022 și Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 12.09.2018 și este situat în extravilanul comunei Turcinești, sat Turcinești, nr. cadastral 36509. Terenul este situat la Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1). exploatare neamenajate (din pământ bătătorit).

Terenul, în suprafață de 2173 mp, este extravilan, are o lățime pe latura de est la Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1) de 18,25 m, pe latura de sud o lungime de 164.79 m, pe latura de vest figureaza cu o lățime de 9,43 m iar pe latura de nord cu o lungime de 159,58 m.

Terenul se învecinează la nord cu teren inclus in intravilan prin puz aprobat UTR LM1, (Marinică Viorel) la sud cu Manea Maria., la est Aleea Dealu Bătrân (De 10042/1) și la vest cu Lot 1.

Folosința actuală și destinația terenului este de teren arabil.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Turcinești nr. 53/29.11.2019.

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

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

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirilor;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Utilizări permise:

- construcții compatibile cu funcțiunea de locuire care nu sunt generatoare de poluare a solului, apei și a aerului, cum ar fi locuirea temporară- anexe gospodărești gen bucatărie de vară, garaj, foișoare de curte, precum și piscine și amenajări exterioare etc.

- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lăcre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu  $h = 2,70$  m , stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu  $h = 60$  cm;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare.

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

Aliniamentul construcțiilor, noi propuse, la stradă, va fi de minim 5,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcției la rețelele existente în zonă;
- finalizarea investiției propuse;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto, parcare și circulației pietonale.

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor. Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,90 m față de terenul natural. Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor. Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului. În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.).

SPECIFICAȚII	mp	%
ARABIL(1A)	2173,00 mp	100%

#### Bilanț teritorial propus

SPECIFICAȚII	mp	%
TEREN DESTINAT LOCUINȚĂ SI ANEXE	359,50 mp	16,55 %
ZONA CIRCULATIE PE AMPLASAMENT	464,00 mp	21,35%
SPATIU VERDE	1343,50 mp	61,80%
BAZIN VIDANJABIL ȘI FÂNTÂNĂ	7,00 mp	0,30%
TOTAL	2173,00 mp	100,00%

#### PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Județean și Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Studiu geotehnic, Direcția pentru Cultură Gorj, Direcția Agricolă Gorj, Ministerul Apărării Naționale, Agenția de protecție a Mediului Gorj, , Proces verbal de recepție OCPI, Raportul informării și consultării publicului, Avizul Primarului Turcinești, Avizul Arhitectului Șef al Consiliului Județean Gorj).

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

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Studiu geotehnic, Direcția pentru

Cultură Gorj, Direcția Agricolă Gorj, Agenția de protecție a Mediului Gorj, Proces verbal de recepție OCPI, Raportul informării și consultării publicului, Avizul Primarului Târgu Jiu, Avizul Arhitectului Șef al Consiliului Județean Gorj);

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

3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al Primăriei Turcinești, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

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

Intocmit,  
Ing. Jucatoru Marian

Verificat,  
Arh. Pasăre Viorel Dorel  
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

## **CUPRINS**

### **REGULAMENT DE URBANISM**

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate**

#### **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 uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din extravilanul comunei Turcinești, sat Turcinești, Aleea Dealul Bătrân, jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR LM1- zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, care se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Turcinești.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al comunei Turcinești.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.
- Certificatul de urbanism nr. 15 din 25.02.2022 emis de Primăria Turcinești.
- 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.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, 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.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 02.06.1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 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. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- 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 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu

avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile

urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind



determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

## **2. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal în vederea construirii, unor imobile cu destinația de locuință și anexe gospodărești este realizat pentru terenul domnului/ doamnei BOGHEANU MARIN și BOGHEANU IONELA și este amplasat în extravilanul comunei Turcinești, sat Turcinești, Aleea Dealul Bătrân, jud. Gorj, conform HCL, prin nr. 54/26.11.2021, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea investițiilor propuse și a celorlalte lucrări conexe, în limitele terenului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Turcinești (Memoriu General și Planșa de Reglementări), terenul studiat se află în extravilanul comunei Turcinești, sat Turcinești, Aleea Dealul Bătrân nr. cadastral 36509, jud. Gorj, (UTR LM1), urmând, după aprobare să fie inclus în acest UTR ca subzona Lm1 și apoi menționat în P.U.G.-ul Comunei Turcinești, atunci când va fi reactualizat.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus a fi inclus în UTR LM1 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare) pentru care se vor aplica regulile de bază care sunt stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al comunei Turcinești.

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a introduce în intravilan și schimbarea destinației terenului din arabil în teren curți-construcții și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuință și anexe gospodărești.

Pe lângă realizarea investiției propuse, mai sunt necesare lucrări conexe care se constituie din:

2.1.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. 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 needificate, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate locuințele;
- 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.

## **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului Public.**

2.2.1. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

2.2.2. Riscuri tehnologice – zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice și nu se permite pe acest amplasament autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii alimentației și pădurilor, ministrul apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

2.2.3. 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.

#### **2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Funcțiunea propusă pentru întreaga zonă studiată este de locuințe individuale. Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus să fie introdus în UTR LM1 – Zona locuințe individuale pentru care se vor aplica regulile de bază deja stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al Comunei Turcinești, prin UTR 1 – Zona locuințe individuale care se vor completa cu reglementări similare pentru zone cu funcțiuni mixte și/sau zone locuințe individuale existente, la nivelul Comunei Turcinești.

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

Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

POT existent = 0,00 % și POT propus = 30% aprobat prin P.U.G. Turcinești.

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

CUT existent = 0,00 și CUT propus = 0,90 aprobat prin P.U.G. Turcinești

#### **2.2.5. Lucrări de utilitate publică**

Inițiatorul PUZ va finanța se vor realiza accese auto și parcuri pentru autoturisme .

### **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Se recomandă orientarea spațiilor locuibile astfel încât să se asigure însorirea lor.

#### **2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice**

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (OG 7/2010).

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

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, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

## **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **2.4.1. Accese carosabile**

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

## **2.5.2. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

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

**Realizarea de rețele tehnico – edilitare** – realizarea rețelelor tehnico – edilitare din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, ca extinderi a rețelelor existente în zonă sau din DJ 664A;

### **2.6.1. Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea construcțiilor – construcțiile destinate pentru locuințe vor putea avea un regim de înălțime P...P+1, P+2 (parter, parter și 1 etaj, parter cu etaj și mansardă, parter și două etaje, sau demisol/subsol, parter și etaj, mansarda), cu H maxim = 12,00 m, iar

anexele (bucătărie de vară, garaj, spații depozitare, foișor de curte) vor fi pe parter (P) cu H maxim = 5,80 m.

Unele funcțiuni (ex. garajul) pot fi incluse în volumul casei.

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.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de 5,00 m față de limita la strada propusă

g. Amplasarea față de aliniament – deoarece construcțiile învecinate nu au un aliniament bine stabilit amplasarea construcției se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3 și 4.

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 (minim 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele prevăzute cu fereastră).

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

s. Parcaje - vor fi prevazute accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform RGU- HG 525/1996-modificat, Anexa nr.4;

ș. Spații verzi și plantate – Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuștii și pomi fructiferi).

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 2mp / locuitor, conform RGU-HG 525/1996- modificat, Anexa nr. 6.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Comuna Turcinești și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu  $h = 90$  cm la stradă.

Intocmit,  
Ing. Jucatoru Marian

Verificat,  
Arh. Pasăre Viorel Dorel  
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)