



## 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 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:**  
Proiect nr. 20/2021  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)  
"ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ PARTER, ANEXE GOSPODĂREȘTI  
ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN"
- \* **Amplasament :**  
Comuna TURCINEȘTI, extravilan sat TURCINEȘTI, jud. GORJ  
nr. cadastral 36457, tarla 300, parcela 10252/171,  
suprafață teren **5775 mp**
- \* **Beneficiar:**  
GEREA AURELIA - CLAUDIA  
Mun. Tg-Jiu, str. Ecaterina Teodorescu, nr. 507, jud. Gorj  
telefon 0721177832
- \* **Proiectant:**  
Biroul Individual de Arhitectură "TEODORESCU D. ION"  
Str. Tudor Vladimirescu, nr. 17, etajul III, Tg. Jiu, jud. Gorj  
Telefon: 0722 244 408; 0353 408 771.  
șef proiect: c.arhitect Ion Teodorescu, atestat RUR  
Seria D2. nr 0016 din 30.1.2005, seria E1 din 30.11.2005
- \* **Data elaborării:**  
mai 2021;

Planul Urbanistic Zonal, (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 solicită modificarea parametrilor de utilizare a terenului.

PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC).

În vederea întocmirii PUZ-lui a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 23 din 05.04.2021, certificate emis de primăria comunei Turcinești.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot stabili 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 viitoarelor construcții;*
- *Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);*
- *Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul de exploatare existent;*
- *Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;*
- *Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;*

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

- *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 ( panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);*

- *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;*
- *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 introducerea 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 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 Turcinești.*

*Durata de valabilitate a planului urbanistic zonal (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.*

*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.*

*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<sub>4</sub>*



*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 beneficiarei GERE AURELIA – CLAUDIA a Certificatului de Urbanism în vederea realizării unei locuințe individuale și anexelor necesare, și introducere în intravilan a unui teren în suprafață de 5775 mp.*

*Primăria comunei Turcinești a eliberat Certificatul de Urbanism cu nr. 23/05.04.2021 pentru terenul situat în extravilanul comunei Turcinești pentru care nu există documentații urbanistice și necesită elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Județean cu avizul de oportunitate al Consiliului Local Turcinești.*

*Terenul studiat în PUZ, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 23 din 05.04.2021, este situat în extravilanul comunei Turcinești, sat Turcinești, cu nr. cadastral 36457.*

*Terenul aparține donatarei Gere AURELIA - CLAUDIA, conform Contractului de donație autentificat sub nr. 501 din 27.02.2018 de Biroul Individual Notarial Claudiu Manta.*

*Terenul este situat perpendicular pe drumul de exploatare D.e.10144/1 nemodernizat.*

*Terenul, în suprafață de 5775 mp, are o lățime la drum de 34,23 ml, de 157,58 ml la sud – vest, o latură în diagonală de 38,01 m spre nord-vest și 172,56 ml pe latura de nord- est.*

*Vecinătățile terenului sunt:*

- La nord – est cu nr. cadastral 35257,
- La sud – est cu D. E. 10144/1,
- La nord- vest cu HC9631,
- La sud-vest cu nr. cadastral 36603,

*Folosința actuală a terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, este de teren arabil.*

*Reglementările fiscal sunt stabilite prin HCL Turcinești nr. 43/27.02.2018.*

*Terenul este în prezent împrejmuit și liber de construcții. În zona nord-vest a terenului există un canal neamenajat de preluare a apelor meteorice.*

*Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari.*

*În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone:*

- La nord CAD 35257
- La est CAD 10144
- La sud proprietate Inescu Vasile
- La vest HC 9631

*Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin studiul de oportunitate avizat este – zonă locuințe individuale, funcțiune care este în corelare cu UTR LM2 – zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare, unitate teritorială de referință situată*

în apropierea terenului studiat.

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, 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. 50/2015, 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 Universitatea de Arhitectură și Urbanism - Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting.

- Studiu geotehnic.

- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

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

- Certificatul de Urbanism nr. 23 din 04.04.2021;

- Contract de donație autentificat sub nr. 501 din 27.02.2018.

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 36457 din 24.03.2021.

- Plan cadastral întocmit de ing. Țîrvuloiu Constantin Cosmin.

- Aviz de oportunitate nr. 4524 din 07.07.2021 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 și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";

- Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- 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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată

- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare

- Legea privind circulația 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 luat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații cu posibilități de dezvoltare ulterioară. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat.

Terenul studiat este situat, conform PUG comuna Turcinești, în extravilanul satului Turcinești, nr. cadastral 36457, într-o zonă care, în prezent, nu cunoaște o dezvoltare adecvată, dar care este în apropierea UTR LM2 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare). Având în vedere că acest teren (inclusiv cele învecinate) este la limita cu UTR LM2, poate să preia reglementările specifice acesteia și zona să se dezvolte ca zonă de locuințe, fără a îngreuna investițiile altor proprietari de terenuri din jur.

În această etapă, prezentul PUZ studiază posibilitatea introducerii terenului în intravilan în vederea construirii unei locuințe individuale și anexelor necesare.

Beneficiarul a solicitat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să solicite obținerea autorizației de construire pentru realizarea investiției propuse, în condițiile respectării normelor în vigoare.

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

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții.

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

- la nord-est: comuna Schela;
- la sud-est : orașul Bumbești-Jiu;
- la sud : municipiul Târgu-Jiu;
- la 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. 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:

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "D", și conform normativului "P100-1/2013 zona



se situeaza in:

- zona seismica de calcul                      - $a_g=0,15$
- perioada de colt                                - $T_c=0,7$
- clasa de importanta                            III
- 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 satului Turcinești, comuna Turcinești, jud. Gorj, la limita cu UTR - LM2 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare).

Terenul este situat, între două canale neamenajate (din pământ). De 10144/1.

Terenul, în suprafață de 5775,00 mp, are o lățime de 34,23 m la De 10144/1 (38,01 m spre H.C.9631) cu o lungime de 157,58 m pe o latură și 172,56 la De 10144/1 după care se îngustează cu 9,43 m pe o lungime de 159,58 m, având o lățime la Alea Dealu Bătrân de 18,45 m.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- La nord CAD 35257
- La est CAD 10144
- La sud proprietate Inescu Vasile
- La vest HC 9631

### **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din De 10144/1 drum de exploatare neamenajate.

### **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Suprafața studiată a terenului este de 5775,00 mp, conform CU, act vânzare-donație, plan cadastral și extras de carte funciară pentru informare. Terenul are folosința actuală de teren arabil și este situat în extravilanul satului Turcinești, comuna Turcinești. Destinația terenului, conform PUG comuna Turcinești este de teren arabil extravilan.

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 0,000.

Terenul studiat este situat în apropierea limitei de intravilan a satului Turcinești (UTR LM2) și va putea prelua reglementările de construibilitate ale acestuia. Conform P.U.G. comuna Turcinești (UTR LM2), pentru terenurile care sunt pe alte categorii de drumuri decât drumul național, regimul de înălțime maxim este P+2.

- P.O.T. maxim propus = 30,00%
- C.U.T. maxim propus = 0,600

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a se realiza o locuință cu regim de înălțime maxim P și anexe gospodărești.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Pentru terenul studiat nu există energie electrică aceasta putând fi asigurată prin prelungirea rețelei existente din cadrul satului Turcinești.

Alimentarea cu apă se realizează prin realizarea unui branșament la rețeaua de alimentare cu apă a localității pe o distanță de aproximativ 150 ml, iar canalizarea va deversa într-un bazin vidanjabil etanș propriu.

În zonă telefonie 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).

Toate utilitățile necesare (energie electrică, gaze, telefonie, apă și canalizare) vor putea fi asigurate prin prelungirea rețelelor existente în cadrul intravilanului din satul Turcinești pe cheltuiala beneficiarului.

## **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.

În zona terenului studiat există două canale neamenajate de preluare a apelor meteorice ( de suprafață) care străbate limitează amplasamentul împreună cu De10144/1 la ambele capete. 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 cerința pentru construcția de locuință, a beneficiarului în această zonă este presantă. 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.

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 vor afecta imobile 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 cât și mai ales pentru confortul propriu de locuire. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor doleanțe ale proprietarului.

## **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, apropiat de intravilanul satului Turcinești, UTR - LM2 (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 P.U.Z.-ului 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 în prevederile impuse în UTR-ul LM2 din PUG Turcinești.

Amplasamentul întrunește condițiile impuse privind dimensiunile unui lot pentru construcția de locuire.

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Eliberarea autorizației de construire pentru loturile propuse nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

### **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 LM2.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenului;
- organizarea urbanistic-architecturală 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 studiat în apropierea intravilanului satului Turcinești (UTR LM2), rezultă ca firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind introducerea terenului în intravilan și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuire.

Pentru zona studiată, datorită implementării investiției, 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.

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<sup>11</sup>

seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

În prezent, pentru terenul studiat și funcțiunea propusă în acest PUZ nu se impune o rază de protecție, dar, în timp, un factor de risc (pentru locuințele propuse), ar putea deveni realizarea unor ferme de animale pe terenurile alăturate, 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. 23 din 05.04.2021 este de 5775,00 mp, conform Contract de donație atașat în copie, Plan de amplasament și delimitare a imobilului și Extras de Carte Funciară. Terenul este situat între două canale și drumul De 10144/1, drumu de exploatare neamenajat și are dimensiunile din planul de amplasament atașat prezentului PUZ.

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele proprietarului și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 30% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,60.

#### **3.5. Căile de comunicație**

Accesul auto și pietonal, la lotul studiat, se face din (De10114/1) care face legătura mai departe cu drumul județean DJ 664A. Prin prezentul PUZ se propune ca acest drum de exploatare să fie modernizat.

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

Pentru construcțiile propuse în incinta amplasamentului se propune un branșament de energie electrică dela actualul inravian pe o distanță de aproximativ 150 - 160m.

Cablul aerian va fi tras pe stâlpi din rețeaua stradală situată la est, de-a lungul limitei drumului de exploatare De 10114/1. Alimentarea cu apă pentru construcțiile propuse se va realiza prin intermediul unui branșament la rețeaua existentă din cadrul localității Turcinești, iar canalizarea deversează în bazin vidanjabil etanș propriu până la extinderea rețelei de canalizare.

Toate utilitățile se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Pentru alimentarea cu apă se propune extinderea rețelei de apă stradală de pe drumul județean DJ 664A.

Pentru alimentarea cu gaze, se propune extinderea rețelei de gaze stradale existentă la DJ 664A din satul Turcinești.

În zonă telefonie 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 (puț forat), 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.

Pentru bransamentul de la rețeaua stradală propusă, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

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

Canalizarea se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare propuse în exteriorul clădirii, la viitoarea rețea de canalizare sau într-o primă etapă la ministație de epurare biologică sau bazin vidanjabil etanș propriu. Acestea se vor poziționa cât mai aproape de limita terenului la stradă, pentru a fi accesibilă la pompa vidanjelor.

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

Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament vor fi evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, la canalele existente în zonă.

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

Soluția privind bransamentul 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 pe DJ 664A 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 clădire ce urmează să fie realizată în zonă încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe gaze, lemne, peleți, electrice), sobe 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 substanțial.

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

Se propune extinderea rețelei de gaze stradală situată în satul Turcinești spre amplasamentul studiat. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului. Soluția privind bransarea 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 comunală-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 de construire, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală și amenajarea incintei;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale de incintă și se vor colecta de către firmele autorizate în baza unui contract;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor 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 periodic la societățile specializate.

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în curte de unde se vor evacua periodic de firmele de specialitate.

### **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 containere speciale și 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 speciale pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

#### **\*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 autorizate. 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, nu vor fi necesare măsuri de protecție a așezărilor umane sau a locuitorilor din zonele limitrofe.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție 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 d-nei Gereș Aurelia - Claudia în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 23 din 05.04.2021 și Contractul de donație și este situat în extravilanul comunei Turcinești, sat Turcinești, nr. cadastral 36457.

Terenul, în suprafață de 5775,00 mp, are o formă trapezoidală cu dimensiunile prezentate în ridicarea topografică vizată de OCPI.

Terenul este liber de construcții în prezent.

Folosința actuală și destinația terenului este de teren arabil.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Turcinești nr. 43/27.11.2018.

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a construi pe acest teren o locuință parter și anexe gospodărești.

Suprafețele construite și desfășurate sunt stabilite în funcție de dorințele proprietarului și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 30% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,60.

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

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

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.

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, 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, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu  $h = 60$  cm;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastel pentru biciclete, etc.

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.).

### **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 de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate.

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 beneficiar.

1. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al comunei Turcinești, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

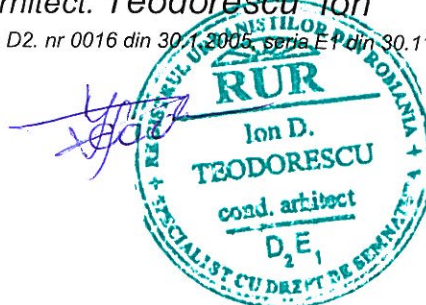
Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al comunei Turcinești.

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

Întocmit,

c.Arhitect. Teodorescu Ion

atestat RUR Seria D2, nr 0016 din 30.11.2005, seria E1 din 30.11.2005



## **CUPRINS**

### **REGULAMENT DE URBANISM**

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
- 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 4. 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 de față, al unui teren din extravilanul satului Turcinești, jud. Gorj.*

*Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR LM2 (zonă de locuire, servicii și funcțiuni complementare) care se regăsesc în Regulamentului 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 complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:*

- Codul Civil.*
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.*
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.*
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.*
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.*
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.*
- 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<sub>19</sub>*

*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. 21

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 Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru 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 și introducerii în intravilan, este realizat pentru terenul d-nei Gereș Aurelia - Claudia și este amplasat în extravilanul satului Turcinești, conform P.U.G. avizat, aprobat prin HCL Turcinești nr. 03 din 08.01.2019, 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, nr. cadastral 36457, jud. Gorj, la limita cu intravilanul satului Turcinești (UTR LM2), urmând, după aprobare să fie inclus în acest UTR și apoi menționat în P.U.G.-ul comunei Turcinești, atunci când va fi reactualizat.

## **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE**

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus a face parte din UTR LM2 (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.

Solicitările beneficiarului constau în introducerea terenului în intravilanul localității pentru realizarea unei locuințe și anexe gospodărești prin obținerea autorizației de construire și schimbarea destinației terenului din arabil în teren curți-construcții.

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

- spații verzi și plantații în incintă (30% din suprafața terenului). Se vor realiza plantații cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime, iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, pergole, bănci și balansoar, etc.
- bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente și propuse în zonă.

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

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al comunei Turcinești, capitolul III, cu modificările stabilite prin PUZ, pentru următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (distanța minimă la stradă de 5,00 m);
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

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

##### **5.1. Generalități**

**a. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de locuire.**

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus a fi inclus în UTR LM2 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare)

**b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:**

- accese pietonale, accese carosabile și parcaje;
- anexe gospodărești (bucătărie de vară, foișor de curte, construcții pentru depozitare, solar, pergole, copertine);
- amenajări locuri de odihnă și recreere, locuri de joacă, piscine descoperite și/sau cu acoperiș retractabil;
- spații verzi amenajate, plantații de arbuști și pomi fructiferi;
- rețele tehnico – edilitare.

**c. Utilizări permise:**

- construcții pentru locuire, anexe, agricultură (solar), terase, locuri de joacă, alei pietonale și carosabile.

**d. Utilizări permise cu condiții:**

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

**e. Interdicții permanente:**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități industriale sau agricole care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice;
- realizarea construcțiilor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.). Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință

învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

**f. Este interzisă realizarea de:**

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

**CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**g. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de 5,00 m față de limita la drumurile existente, (De 10114/1)

**h. 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. 4.

**i. 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 ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**j. Accese carosabile** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG comuna Turcinești și a Regulilor de bază;

**k. Accese pietonale** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG comuna Turcinești și a Regulilor de bază;

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

**l. 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;

**m. 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;

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI  
CONSTRUCȚIILOR**

**n. Parcelare**

Terenul studiat în prezentul PUZ nu se parcelează, suprafața de 5775 mp constituindu-se într-o incintă.

**o. Înălțimea construcțiilor** – construcțiile destinate pentru locuințe vor putea avea maxim 2 nivele - un regim de înălțime P+1 (parter și 1 etaj), cu H maxim = 10,00 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.

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



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

POT existent = 0,0 % și POT propus/parcelă = 30,00% în corelare cu cel din P.U.G. Turcinești, aprobat.

**s. 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 = 0,000 și CUT propus/parcelă = 0,60 în corelare cu cel din P.U.G. Turcinești, aprobat.

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

**ș. Parcaje** - se vor realiza accese auto și parări pentru autoturisme personale și/sau musafiri, în interiorul incintei și/sau în garaj.

**t. 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 30% din suprafața terenului.

**ț. Împrejmuiri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG 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.

Întocmit,

c.Arhitect. Teodorescu Ion

atestat RUR Seria D2, nr 0016 din 30.11.2005, seria E1 din 30.11.2005

