

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

### PIESE DESENAȚE

- 01. Încadrare în zonă
- 02. Situația existentă
- 03. Reglementări urbanistice - zonificare
- 04. Reglementări - echipare tehnico-edilitară
- 05. Regimul juridic al terenurilor și circulația lor
- 06. Mobilare urbanistică

## CUPRINS

1.	INTRODUCERE .....	3
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	3
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII .....	3
1.3.	SURSE DOCUMENTARE .....	3
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	4
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI .....	4
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE .....	4
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	4
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	4
2.5.	CIRCULAȚIA .....	5
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR .....	6
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	7
2.8.	PROBLEME DE MEDIU .....	7
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	7
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	8
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	8
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL .....	10
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	10
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	10
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	11
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	12
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI .....	14
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	14
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	15
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	16
2.	DOMENIUL DE APLICARE .....	18
3.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONȘTRUCȚIILOR LA NIVELUL COMUNEI TELEȘTI, ZONA U.T.R. ....	18
4.	CONȘȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONȘTRUCȚIILOR .....	18
5.	REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONȘTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE .....	19
6.	CONȘȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONȘTRUCȚIILOR .....	20
7.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....	20
8.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ .....	20
9.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENȘIUNILE TERENULUI ȘI CONȘTRUCȚIILOR .....	20
10.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI .....	21

## MEMORIU

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării: ELABORARE Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILANUL COMUNEI TELEȘTI A TERENULUI CU NR. CAD. 35399

- Adresa: comuna Telești, sat Telești, Jud. Gorj
- Beneficiar: HARIS SILVA, PUPĂZAN DUMITRU ȘI PUPĂZAN VLAD-CRISTIAN
- Sediul / Domiciliul : comuna Cîlnic, sat Cîlnic, nr. 38, Jud. Gorj
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L – C. Arh. Răducan Valentin atestat RUR pentru D<sub>2</sub>, E<sub>1</sub>
- Data elaborării 01.2023

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrări de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate în vederea reglementării zonificării prin introducerea în intravilanul localității Telești pentru realizarea obiectivului locuințe și funcțiuni complementare

Terenul este situat în comuna Telești, sat Telești, Jud. Gorj, proprietatea privată a **Haris Silva, Pupăzan Dumitru Și Pupăzan Vlad-Cristian** conform actului de moștenitor autentificate cu Nr. 5 / 29.01.2001 de BIN Nicolae Popescu-Bejat

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- introducerea în intravilan a terenului cu nr. cad. 53599
- asigurarea acceselor la terenuri prin corectarea cu aleile de incinta propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- amenajarea spațiilor verzi din zona destinată pentru locuințe, dotări; etc
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al comunei Telești, aprobat cu H.C.L. nr. 28 din 07.08.2001 a Consiliului Local al comunei Telești din județul Gorj, hotărârea Consiliului Local Telești nr. 33/31.08.2011, hotărârea

Consiliului Local Telești nr. 6/20.01.2016 (prelungire P.U.G.);

- Ridicări topo în zonă avizate / extrase din cadastrul jud.Gorj;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Regiile societăților comerciale deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal reprezintă un areal mai mare din jurul terenului cu nr. cad. 35399 care a generat P.U.Z.-ul, și este de 12 ha, o zonă cu caracter rural ce prezintă construcții cu destinație de locuințe individuale.

Pe terenurile învecinate zonei studiate se află următoarele zone funcționale:

- la nord, teren extravilan
- la sud, teren intravilan, zonă funcțională locuințe individuale și funcțiuni complementare
- la est, teren extravilan
- la vest, teren extravilan

### **2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată există atât teren viran cât și locuințe individuale.

De asemenea, terenul studiat este situat într-o zonă cu circulație medie.

### **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se situează în extravilanul comunei Telești, în partea de S-V a acesteia, la limita UAT-urilor Telești cu Călnic. Terenul cu nr cad. 35399 studiat are următorii vecini:

- la nord Adam Gh. Ion
- la sud D.N. 67
- la est Nr. Cad. 35400
- la vest Nr. Cad. 35398

### **2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **• Relief**

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este relativ plan cu o ușoară pantă de la nord spre sud.

- **Clima**

Temperatura medie anuală este de 10,2 °C, de-a lungul anilor valorile variind între 40,6 °C în anul 1946 și -31°C, în anul 1942. Valorile anuale sunt normale pentru zona temperat-continentală, cu media lunară cea mai ridicată în luna Iulie (29°C) și cea mai coborâtă în luna Ianuarie (-3°C), rezultând astfel o amplitudine medie anuală de 32°C.

Vânturile dominante bat din direcțiile N-NV (19%) și N (15%). Viteza medie a vânturilor este de circa 1,6m/sec.

- **Condiții geotehnice**

Conform STAS 6054-77 ("Zonarea după adâncimea de îngheț"), perimetrul investigat corespunde unei valori a adâncimii de îngheț cuprinsă între 80-120 cm (+10...20 cm).

Conform hărții de zonare a încărcărilor date de către zăpadă, amplasamentul în cauză corespunde unei valori normate a încărcării din zăpadă la nivelul solului  $s = 2,0$  kPa.

Parametri seismici ai zonei în cauză, stabiliți conform codului de proiectare seismică P100-1/2013 au valorile:

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare  $a_g=0,15g$ ;
- perioada de control/colț a spectrului de răspuns  $T_C=0,7$  s.
- gradul de seismicitate este 7 (cu o perioada de revenire de 100 ani)
- din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este situat în zona Oltenia

Profilul litologic caracteristic pentru acest amplasament este:

- 0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;
- 0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);
- 4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă (depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Forajele geotehnice realizate au interceptat orizontul acvifer la adâncimi de 2,00m.

## **2.5. CIRCULAȚIA**

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul localității Telești, amplasat în partea de N-V a comunei Telești la granița cu comuna Călnic

### **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe drumul public DN 67 arteră de circulație cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor

structurale. Acesta face legătura între Tg-Jiu și Motru.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Partea de nord-vest a DN 67 nu este cuprinsă în intravilanul unie localități, în condițiile în care există numeroase construcții pe această latură a DN 67.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă de locuințe mici - individuale;
- zonă teren extravilan;
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Zona de locuințe mici - individuale totalizează o suprafață de 17ha. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 35% și C.U.T. = 1.05

Zona teren extravilan are o suprafață de 134ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente, este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări carosabile, totalizând o suprafață de 4ha.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Fondul construit din zona studiată se compune din construcții cu regim de înălțime de P, P+2 cu destinația de locuință

- **Aspecte calitative**

Construcțiile din zona studiată sunt cu structură din zidărie și beton și cu o stare de întreținere foarte bună.

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

Zona nu dispune în prezent de spații cu destinație de servicii sau comerț.

Asigurarea cu spații verzi este rezolvată prin existența lor în interiorul proprietăților private.

Adiacent căilor de circulație nu sunt spații verzi de protecție.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă pe DN67.

- **CANALIZAREA**

Zona nu dispune de rețele de canalizare menajeră pe DN67.

Nu există rețea de canalizare pluvială, apele meteorice dîfiind dirijată la rigolele ( șanțurile ) drumurilor din zona respectivă.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona studiată, construcțiile existente sunt alimentate cu energie electrică din rețelele electrice.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații situate pe stâlpi.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, pentru construcțiile existente ce au diverse funcțiuni, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii alimentate electric sau combustibil solid.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate al localității.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Există în prezent disfuncționalități date de inexistența unie rețele de canalizare și alimentare cu gaze.

## **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

În urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului pentru construcții, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejmui, construcții propuse) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

## **2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luată în studiu în vederea



deschiderii acestora pentru construcții noi cu destinația de locuire individuală precum și următoarele probleme remarcate:

- crearea de noi locuințe în zonă;
- asigurarea acceselor în incinta;

În vederea asigurării informării și consultării publice se va respecta Ordinul 2701/2010 privind metodologia de informare a publicului astfel ca investitorul privat inițiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ, va publica în presă decizia de inițiere a documentației P.U.Z.. 2 anunțuri la interval de 3 zile.

Este bine ca autoritatea publică locală, prin adresele de informare a proprietarilor afectați de propunerile documentației de urbanism să fie invitați la o dezbatere publică.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. este construire locuință. Următoarele construcții pot/vor face obiectul investiției:

- Locuință cu un regim maxim de înălțime de P+2
- Anexe gospodărești
- Împrejmuiri
- Racord la rețelele tehnico-edilitare existente
- Alei pietonale și carosabile

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru construcțiile propuse au fost realizate studiile de fundamentare pentru această fază și constau în studiul geotehnic și studiu de circulație.

- Concluziile studiului geotehnic sunt următoarele :
  - tasarea unei fundații cu lățime de 2m și adâncime de fundare de 4m sub o încărcare netă de 1.8daN/cm<sup>2</sup> este de 4.35cm ajungând la 5.32 pentru o presiune netă pe talpa fundației de 2.2daN/cm<sup>2</sup>;
  - la creșterea lățimii fundațiilor (radier) se recomandă să se asigure presiuni mai mici întrucât crește zona de influență și cresc tasările;
  - este important de precizat ca peste 70% din tasare se realizează pe măsura executării construcției până când se ajunge la presiunea finală;
  - se recomandă ridicarea cotei amenajării pentru asigurarea evacuării și îndepărtării apelor de pe



suprafață;

- adâncimea de fundare a construcțiilor se recomandă a fi minim 0.80m de la cota terenului existent;
- se recomandă realizarea de fundații continue armate sau radier general pentru construcțiile cu subsol sau demisol și fundații izolate cu grinzi de echilibrare pentru construcții tip hală;
- având în vedere caracterul nisipos-prăfos al terenului din zonă se recomandă realizarea unui strat compactat din material granular mare (balast piatra spartă, refuz de ciur) cu grosimea de 15cm, ce va ieși în afara conturului fundațiilor cu 15cm;
- se va elimina riscul umezirii suplimentare cu apele din rețele sau precipitații a terenului de fundare sau din apropierea fundațiilor;
- se recomandă realizarea de trotuare etanșe cu panta spre exterior și umpluturi impermeabile în zona sub trotuare;
- în situația întâlnirii de terenuri slabe sau improprii la cota de fundare se recomandă chiuretarea zonelor slabe sau improprii și realizarea de umpluturi compactate în straturi sau beton simplu până la atingerea cotei generale de fundare.
- se va acorda mare atenție realizării termoizolațiilor subsolului sub pardoseli și pe pereți pentru a nu crea punți termice;
- umpluturile vor fi realizate, în straturi de 15 - 20 cm la umiditatea optimă de compactare, cu compactarea atentă a fiecărui strat la gradul de compactare de 98%;
- apele din precipitații se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi (îndepărtării) apelor;
- coeficientul de pal  $K_s$  pentru adâncimea de fundare 0.8m de la cota terenului se recomandă a se adopta  $K_s = 2.3 - 2.5 \text{ daN/cm}$ , pentru lățimea fundației de 1m.

• Concluziile studiului de circulație:

- Se va organiza și amenaja incinta proprietății pentru a permite accesul ușor și ieșirea în condiții de siguranță a traficului;
- Se va asigura accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare obiectiv din incintă;
- Este obligatorie respectarea regulilor de circulație a autovehiculelor în vederea asigurării fluentei traficului;
- Ieșirea autovehiculelor din incintă se va face în DN67 cedând trecerea tuturor vehiculelor angajate în traficul de pe DN67.

- Număr de accese: 1 (intrare și ieșire);
- Dimensiuni minime ale acceselor: 4,00 m;
- Dimensiuni minime ale circulațiilor în incinta: 4,00 m;
- Accesul, ieșirea, parcările, circulațiile interioare precum și circulațiile de racord din drumul public se marchează pe carosabil sau se delimitează prin borduri;
- Locurile de parcare din subsol vor avea dimensiunile de minim 5,00 m lungime și 2,30 lățime respectând dimensiunile minime cerute de normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme indicativ NP 24/1997.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Conform Planul Urbanistic General al comunei Telești aprobat cu HCL nr.28/2001 și prelungit cu HCL nr. 33/2011, HCL nr. 6/2016 terenul studiat nu este încadrat în intravilanul unei localități

Retragerile impuse sunt: retragere de construire și împrejmure de 18,00 ml din axul DN67.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu există în prezent plantații special amenajate pe domeniu public cu excepția a unor copaci încadrați în zona acostamentului. Aceștia se vor menține și vor fi întreținuți. Restul materialului arboricol din zonă este situat pe teren privat, în incinta terenurilor proprietate privată.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **• Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. comuna Telești. Organizarea circulației se bazează de asemenea pe obligațiile de asigurare a acceselor la proprietățile existente în zonă.

Trama stradală existentă este compusă din:

- Drum național 67

#### **• Transportul în comun**

În prezent în zona studiată există trasee de transport persoane sub forma microbuzelor, acestea se deplasează pe DN67

#### **• Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcțiilor de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile locuințelor individuale, minim un loc de parcare amplasat exclusiv în incintă.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate nu există intersecții.

- **Semaforizări**

În zonă nu sunt prevăzute semaforizări cu semnale luminoase.

- **Organizarea circulației pietonale**

DN67 nu are amenajat trotuare destinate circulației pietonale.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, astfel încât crearea acceselor carosabil și pietonale nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc.

rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel:

- zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime;

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor;
- stabilește regimul de înălțime maxim;
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

- **Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare**

Zonă de locuințe individuale propusă, are un regim de înălțime maxim de D+P+2, H max. la cornișă 10.5m și totalizează o suprafață de 910mp.

• **BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

	S.C. (mp)	S.D. (mp)	%
Total S. teren studiat	910.0	/	100.0
Construcții (max.)	318.5	955.5	35.0
Trotuare, alei pietonale și carosabile (max.)	151.7	/	16.7
Spații verzi	439.8	/	48.3
P.O.T.	/	/	35.0
C.U.T.	/	/	1.05

• **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși sunt: P.O.T. 35%, C.U.T. 1.05

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

• **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor proiectate se va face de la rețeaua de apă din zonă din DN 67, printr-un branșament pe care se va monta un contor apometru într-un cămin amplasat pe domeniul public.

Presiunea și debitul de apă necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de branșamentul propus.

Se vor prevedea posibilități de închidere secțională a rețelei de apă pentru posibile intervenții ulterioare la armăturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etanșare sferică.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, sub adâncimea minimă de îngheț, la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

• **CANALIZARE**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătării, coloane ce se vor racorda la un bazin etanș vidanjabil, cu posibilitatea racordării ulterioare la canalizarea stradală prin cămine de racord.

Pentru canalizarea interioară se propun conductele din polipropilenă, iar pentru cea exterioară cele din

PVC ( ambele sisteme cu etanșare prin garnituri).

Se vor realiza conducte separate pentru preluarea apelor pluviale de pe platforma betonata precum și de pe acoperisul imobilelor propuse.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, sub adâncimea minimă de îngheț, la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

• **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pentru construcțiile din cadrul terenului studiat se va realiza un racord din rețeaua stradală de energie electrică avându-se în vedere o puterea instalată estimată la cca. 7 kW, bransamentul se va asigura subteran din postul de transformare/direct din rețeaua stradală către construcțiile propuse printr-un cablu de tip armat CYABY pozat în sanț pe pat de nisip și protejat în țevă din oțel în cazul subtraversării părții carosabile.

• **TELECOMUNICAȚII**

Clădirile propuse se vor racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea bransamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată în subteran în tuburi de protecție din PVC sau PEHD.

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

Încălzirea imobilelor propuse se vor realiza cu centrale termice de apartament de tip mural, cu

combustibil solid sau electrice, centrale instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată de către centrala termică, prepararea apei calde menajere realizându-se în regim prioritar față de încălzire

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă nu există rețea gaze și nu se propune extinderea rețelei existente din cel mai apropiat punct.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate va asigura evacuarea deșeurilor și transportarea acestora în depozitul localității pe baza unui contract specific.

Platformele betonate pentru pubele de gunoi se vor amplasa la o distanță minimă de 10,00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi în incinta amplasamentului studiat. În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol.

Se va asigura un procent de minim 25% din totalul terenului studiat, pentru spații verzi.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de drum.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate în plansă cu tipurile de proprietate marcate cu culoarea galbenă sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

Organizarea reglementată în acest P.U.Z se adaptează tramei stradale existente și a utilităților existente.

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat sunt reprezentate de racordarea la utilitățile existente în zonă.



#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zonă studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al comunei Telești.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin



Urb. Fîntînă Marian





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

2. Domeniul de aplicare

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul Comunei

3. Telești, zona extinsă a U.T.R. - Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Sat Telești, Comuna Telești, Județul Gorj.

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru

5. UTR 16 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Sat Telești, Comuna Telești, Județul Gorj.

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate.

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

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 în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții". În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. 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 – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;
- Regulamentul general de urbanism aprobat cu Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 și modificările

ulterioare;

- Ordin nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului – Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru PUZ;
- Ordin nr. 201/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului – Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor,
- Ordinul nr. 839/2009 al Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- Ordin comun nr. 34/N/1995 / M.30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, al Ministrului Apărării Naționale, al Ministrului de Interne, al Directorului Serviciului Român de Informații pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor;
- Ordonanța nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/ 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Hotărârea nr.101/2010 privind aprobarea Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Ordinul comun al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Ministerul Administrației și Internelor nr. 139/2003 / 6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

## **2. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, U.T.R. - Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Sat Telești, Comuna Telești, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Telești (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al Comunei. Terenul este la limita intravilanului sud - vestic al Comunei Telești și de aceea se propune includerea acestuia în intravilanul localității. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din teren arabil în teren curți-construcții.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea, iar zona este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare.

## **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL COMUNEI TELEȘTI, ZONA U.T.R.**

Pentru terenul studiat se propune trecerea din intravilan în intravilan (U.T.R..) Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al Comunei Telești.

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

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de

Urbanism al Comunei Telești, capitolul III, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 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**

### **Generalități**

#### **a. Funcțiunea dominantă a zonei.**

- locuire individuală în regim izolat, cuplat sau înșiruit.

#### **b. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- comerț
- prestări servicii
- turism
- anexe gospodărești

#### **c. Utilizări permise:**

- construcții cu regim maxim de înălțime D+P+2, având  $H_{\max}$  (10,50 m la cornișă) de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.
- activități care nu produc zgomot și vibrații

#### **d. Utilizări permise cu condiții:**

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.-uri care să reglementeze P.O.T.-ul și C.U.T.-ul pentru parcelele studiate.

#### **e. Interdicții permanente:**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;

#### **Este interzisă realizarea de:**

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

## **6. 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 față de limita la D.N. 67.

#### **g. Amplasarea față de aliniament**

- se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3.

#### **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.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **i. Accese carosabile**

- se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Telești și a Regulilor de bază;

### **j. Accese pietonale**

- se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Telești și a Regulilor de bază;

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

### **k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse**

- racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele propuse în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

### **l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

- realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

### **m. Parcelare**

- nu este cazul

### **n. Înălțimea construcțiilor**

- în funcție de regimul de înălțime, până la D+P+2,  $H_{\max}$  admis al zonei este de 10,50 m;

### **o. Aspectul exterior al construcțiilor**

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



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

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 35,00 %**.

**r. Coeficientul de utilizare a terenului**

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

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 1,05**.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **s. Parcaje**

- se vor realiza parcuri în incintă.


### **ș. Spații verzi și plantate**

- spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de minim 25,00%, raportat la suprafața de teren.

### **t. Împrejmuiri**

- conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al Comunei Telești și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vreun fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător. Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,  
C. Arh. Răducan Valentin



Urb. Fîntînă Marian

