

## **BORDEROU**

### **A.PIESE SCRISE:**

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

C.U. NR. 39/2022

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

ACTE DE PROPRIETATE

AVIZE ȘI ACORDURI

STUDIU GEOTEHNIC, VERIFICAT LA CERINȚA AF

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **B.PIESE DESENATE:**

A.01. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

A.02. SITUAȚIE EXISTENTĂ

A.03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

A.04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

A.05. PROPRIETATEA TERENURILOR

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- **Denumirea lucrării:** ÎNTOCMIRE P.U.Z PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ,LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
- **Beneficiar:** CLENCIU DANIEL - CRISTIAN
- **Proiectant:** S.C. ARHITONIC S.R.L. Tg-Jiu;
- **Data elaborării:** AUGUST 2022

#### **1.2. Obiectul documentației**

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Tg.-Jiu, str. Bârsești, nr. FN, CF:48389, în vederea realizării obiectivului "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE".

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință nr. 38.

Pe zona constituită de parcelă, se propune trecerea din extravilan în intravilan, și lotizarea în vederea construirii de locuințe individuale.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului, terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

### **1.3. OBIECTIVELE PUZULUI**

- Trecerea terenului din extravilan în intravilan cu propunerea U.T.R.-ului din care va face parte;
- Stabilirea modului de lotizare a terenului în vederea dezmembrării ulterioare;
- Stabilirea modului de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor propuse;
- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului, terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Reglementarea situației juridice a terenului;
- Stabilirea modului de colectare și drenare a apelor pluviale;
- Stabilirea acceselor rutiere și pietonale pe loturile propuse din spațiul public;
- Stabilirea modului de racordare la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă și extinderea lor după caz, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea terenului în conformitate cu suprafața minimă/cap de locuitor a spațiilor verzi și plantate.

#### **Situația existentă:**

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcellă compactă, situată pe strada Bârsești cu acces carosabil din aceeași stradă.

Terenul studiat este situat parțial în intravilan, parțial în extravilanul

municipiului Târgu Jiu, și are o suprafață de 5838 mp.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Tg-Jiu (și anexate în copie la documentație) folosința actuală a terenului este de arabil, neproductiv, regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

### **Situația propusă:**

Se propune trecerea terenului din extravilan în intravilan și lotizarea acestuia în vederea construirii de locuințe individuale . Accesul se va face din str. Bârsești, racordarea la utilitățile existente în zonă se va face din aceeași stradă. Terenul dispune la stradă de următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu apă
- alimentare cu gaze naturale

Canalizarea se va soluționa individual, prin intermediul unui bazin vidanjabil etanș.

Racordarea la utilități se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ:**

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Plan Urbanistic General Târgu-Jiu

Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu

Plan Cadastral – scara: 1/1000;

Ridicare topografică – scara 1/2000;

Studiu Geotehnic.

Bază legală:

- 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.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- 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. 195/2005 privind protecția mediului, 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.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- 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 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- 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 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.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- 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.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.

- 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 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- 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 ianuarie 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.
- 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.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .

- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- 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 nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții .
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor



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

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:**

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

Terenul studiat se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 38.

U.T.R. nr. 38 este situat parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului.

Față de situația existentă își păstrează caracteristicile funcționale principale, se extind suprafețele plantate publice.

Destinația parcelelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Funcțiune dominantă: **locuințe**

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni interzise în zonă:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
  - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
  - Zpa (albii) -15 m;
  - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

## 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Târgu Jiu, și are o suprafață de 5838 mp.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcela compactă, situată la strada Bârsești cu acces carosabil din aceeași stradă.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Tg-Jiu (și anexate în copie la documentație) folosința actuală a terenului este arabil, neproductiv, regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

### **GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;**

#### **Stratificația terenului:**

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

#### **Sondaj - S1**

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.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 7,00 m se întâlnește complexul argilo - marnos vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona comunei Licurici.

Grosimea complexului argilo - marnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.

### **Indici geotehnici de bază ai terenului**

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sânt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

*a) Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,30 - 4,00 m*

- |   |   |
|---|---|
| - umiditatea naturală                       | - $w \% = 24,20\%$ ;                        |
| - greutatea volumică la umiditatea naturală | - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$ ;        |
| - porozitatea                               | - $n\% = 41,00\%$ ;                         |
| - indicele porilor                          | - $e = 0,69$ ;                              |
| - indicele de plasticitate                  | - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie); |
| - indicele de consistență                   | - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);       |
| - gradul de umiditate                       | - $S_r = 0,94$ (practic saturat);           |
| - umflarea liberă                           | - $U_1 = 110,00 \%$ (active);               |
| - unghiul de frecare interioară             | - $\phi^\circ = 17^\circ$ ;                 |
| - coeziunea                                 | - $c = 15 \text{ kPa}$ ;                    |
| - modulul de compresibilitate edometrică    | - $M_{2..3} = 13400 \text{ kPa}$            |

(compresibilitate medie)

*fracții granulometrice*

- 21 % = nisip fin;
- 44 % = praf;
- 35 % = argilă 100 %

*b) Stratul cu pietruiri și bolovănișuri în matrice nisipoasă - argiloasă din bază.*

- |   |                |                              |
|---|----------------|------------------------------|
| - umiditatea naturală                           | - $w \%$       | = 10,5 % ;                   |
| - greutatea volumică                            | - $\gamma_w$   | = 20,8 KN / m <sup>3</sup> ; |
| - porozitatea                                   | - $n \%$       | = 34,0 % ;                   |
| - indicele porilor                              | - $e$          | = 0,51;                      |
| - unghi de frecare interioară                   | - $\phi^\circ$ | = 30 ° ;                     |
| - coeziunea                                     | - $c$          | = 0 kPa;                     |
| - modulul de deformare liniară                  | - $E$          | = 20.000 kPa;                |
| - coeficientul de neuniformitate granulometrică | - $U_n$        | = 34,00                      |

(neuniforme);

*fracții granulometrice*

- 11 % = pietriș mare;
- 34 % = pietriș mie;
- 18 % = nisip mare;
- 4 % = nisip fin;
- 1 % = praf,

### **Condiții de fundare**

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.
- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.
- 2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.
- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).
- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.
- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.
- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.
- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de  $B = 1,0$  m și adâncimea de fundare  $D_f = 2,0$  m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.
- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 96, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:
  - Zona seismică de calcul „E ”
  - Perioada de colț  $T_c = 1,0$  sec,
  - Coeficientul  $K_s = 0,12$
- Intensitatea seismică, este de gradul VII
- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de  $1,2 \text{ KN/m}^2$
- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.
- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de  $0,30 \text{ KN/m}^2$
- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .
- Conform normelor TS terenul este tare.

## **RECOMANDĂRI GEOTEHNICE**

- 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 = 0,80 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.

## **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal se face din str. Bârsești pe un drum de servitute cu dublu sens, cu o lățime totală de 7m din care 1m trotuar, ce va oferi acces pe loturile propuse din spațiul public.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are o suprafață totală de 5838 mp.

În prezent terenul studiat are destinație de parțial teren intravilan, parțial extravilan , așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

- P.O.T. maxim admis de 35%;
- C.U.T. maxim admis de 1,05

### Bilanț teritorial nr. cad. 48389 - existent

	Total teren studiat					Suprafață construită				Carosabil și pietonal				Spatii verzi și plantate			
intravilan	2039	mp	100	%	din care	0	mp	0.0	%	0	mp	0.0	%	2039	mp	100.0	%
extravilan	3799	mp	100	%		0	mp	0.0	%	0	mp	0.0	%	3799	mp	100.0	%

### Bilanț teritorial nr. cad. 48389 - propus

	Total teren studiat					Suprafață construită				Carosabil și pietonal				Spatii verzi și plantate			
intravilan	5838	mp	100	%	din care	1141	mp	19.5	%	2542	mp	43.5	%	2155	mp	36.9	%
extravilan	0	mp	0.0	%		0.0	mp	0.0	%	0	mp	0.0	%	0	mp	0.0	%

### Bilanț teritorial nr. cad. 48389 - propus

	Total teren studiat					Suprafață construită				Carosabil și pietonal				Spatii verzi și plantate			
LOT 1	1906	mp	100	%	din care	0.0	mp	0.0	%	1906	mp	100.0	%	0.0	mp	0.0	%
LOT 2	1087	mp	100	%		380.5	mp	35.0	%	54.4	mp	5.0	%	652.2	mp	60.0	%
LOT 3	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 4	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 5	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 6	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 7	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 8	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 9	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 10	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 11	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 12	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 13	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 14	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 15	200	mp	100	%		70.1	mp	35.0	%	50.1	mp	25.0	%	80.2	mp	40.0	%
LOT 16	240	mp	100	%		84.0	mp	35.0	%	48.0	mp	20.0	%	108.0	mp	45.0	%



## **2.6. Echiparea tehnico-edilitară**

### **2.6.1 Alimentare cu energie electrică**

Existent în str. Bârsești.

### **2.6.2 Canalizare menajeră**

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajeră.

### **2.6.3 Rețea de gaze naturale**

Existent în str. Bârsești.

### **2.6.4 Rețea de apă potabilă**

Existent în str. Bârsești.

### **2.6.5 Telefonie mobilă (Vodafone, Orange, Telekom, Digi)**

Toate rețelele de telefonie mobilă oferă un semnal bun în zona studiată.

### **2.6.6 Internet și televiziune**

Existent în str. Bârsești.

Pentru preluarea apelor meteorice se va realiza o rețea de canalizare pluvială în sistem unitar cu panta spre canalul colector paralel cu strada Bârsești. Soluția va fi adaptată la natura terenului prin canalizare pluvială cu rigole monobloc și țevă O315 din PVC cu cămine de vizitare și guri de scurgere de tip Geiger.

## **2.7. Probleme de mediu**

În urma lucrărilor 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.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza construcții destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 406/23.03.2022 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare dezbateri publică.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza 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.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus pentru trecere în intravilan, parcelare a terenului pentru construirea de locuințe individuale.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime P+2.

### **3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă**

Pentru zona studiată în puz, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

Folosința actuală a terenului este de teren arabil, neproductiv.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR nr.38

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

#### **Funcțiuni interzise în zonă:**

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

-Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
  - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
  - Zpa (albii) -15 m;
  - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

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

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă din str. Bârsești care să facă legătura cu imobilele propuse. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.

### **3.4. Organizarea circulației.**

Terenul are acces carosabil și pietonal din str. Bârsești.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zonă. Str. Bârsești are o lățime de 7.00 m cu 2 benzi și trotuare pe ambele sensuri.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de locuință.

Se propune trecerea acestui teren în U.T.R. 38 - zonă de locuințe individuale.

În prezent terenul este arabil dar este nefolosit și este liber de construcții.

Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,00. Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/teren studiat este de **35%** (SZ2) - în corelare cu cel stabilit în PUG, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus/teren studiat este de **1,05** - în corelare cu cel din PUG municipiul Tg.-Jiu, aprobat.

### **3.6. Echiparea tehnico-edilitară**

#### **3.6.1 Alimentare cu energie electrică**

Racord propus din str. Bârsești cu extindere rețelei pe drumul de servitute în vederea racordării și contorizării fiecărui lot în mod individual.

#### **3.6.2 Canalizare menajeră**

Se propune amplasarea a câte un bazin etanș vidanjabil pe fiecare din loturile propuse pentru construirea unei locuințe și conectarea rețelei de canalizare interioare a clădirii la B.E.V. cu posibilitate de racordare în viitoarea rețea de canalizare în sistem centralizat.

#### **3.6.3 Rețea de gaze naturale**

Racord propus din str. Bârsești cu extindere rețelei pe drumul de servitute în vederea racordării și contorizării fiecărui lot în mod individual.

### 3.6.4 Rețea de apă potabilă

Racord propus din str. Bârsești cu extindere rețelei pe drumul de servitute în vederea racordării și contorizării fiecărui lot în mod individual.

### 3.6.5 Telefonie mobilă (Vodafone, Orange, Telekom, Digi)

Toate rețelele de telefonie mobilă prezintă un bun semnal de recepție.

### 3.6.6 Internet și televiziune

Racord propus din str. Bârsești cu extindere rețelei pe drumul de servitute în vederea racordării și contorizării fiecărui lot în mod individual.

## 4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune parcelarea terenului;
- se propune realizarea unor construcții cu un regim max. P+2;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și rețele tehnico-edilitare;

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;

- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Întocmit,  
C.Arh. Răducan Valentin

Urb. Fântână Marian

## CUPRINS

### REGULAMENT 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

#### 3. construcțiilor la nivelul Municipiul TG.-Jiu, zona extinsă a U.T.R. – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu

---

#### 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

---

Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la

#### 5. nivelul zonelor stabilite pentru zona extinsă a U.T.R. – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu.

---



## **I.DISPOZIȚII GENERALE**

### **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 – în cazul nostru al U.T.R.-38 lui Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu, din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiul Tg.-Jiu.

### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

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.
- 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.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- 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. 195/2005 privind protecția mediului, 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.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- 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 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- 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 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.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- 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.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- 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 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- 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 ianuarie 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.
- 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.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .

- 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 nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții .
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, 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 Municipiul Tg.-Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al Orașului. Terenul este la în intravilanul Municipiul Tg.-Jiu. 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.

### **4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ORAȘULUI TÂRGU JIU, ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, MUNICIPIUL TG.-JIU.**

Pentru terenul studiat se propune trecerea din extravilan în intravilan. Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al Municipiul Tg.-Jiu.

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

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al Municipiul Tg.-Jiu, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;

- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

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

### **6.1. Generalități**

- a.** Funcțiunea dominantă a zonei este locuire.

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în U.T.R. – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu și asimilarea tuturor reglementărilor impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

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

- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

- c. Utilizări permise:**

- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înțituit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

- 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:**

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

-Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia



- Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
- Zpa (albii) -15 m;
- Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
- ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;
- 

## **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. față de limita la strada (6,00 m).

**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.

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

**i. Accese carosabile** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu-Ju și a Regulilor de bază;

**j. Accese pietonale** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu-Jiu și a Regulilor de bază;

## **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.

## **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 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**.

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

**s. Parcaje** – se vor realiza parcuri în interiorul terenului.

**ș. Spații verzi și plantate** - Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de minim 10,00%, raportat la suprafața de teren.

**t. Împrejmuiuri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al Orașului Târgu Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise

realizarea de împrejurimi 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. Fîntîna Marian