

## **CUPRINS**

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

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

#### **2. 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
- 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

- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie Comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. 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:**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru  
Construire casă de vacanță

- **Ampalsamentul lucrării:**

Com. Baia de Fier, sat Baia de Fier, pct. "În Laz" str. Lazului

- **Beneficiar:**

CRĂESCU DIANA ELENA

- **Proiectant:**

S.C. ARHITONIC S.R.L. Tg-Jiu;

- **Data elaborării:**

Noiembrie 2022;

#### 1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

**Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:**

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- d) extinderea controlată a zonelor construite;
- e) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- f) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;
- g) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

**Obiectivele prezentei documentații sunt următoarele:**

- a). Construirea unei clădiri cu destinația casă de vacanță și introducerea în intravilan a terenului;
- b). stabilirea condițiilor de racordare a noilor construcții la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă;

**Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la:**

- regimul de construire;
- funcțiunea zonei;
- înălțimea maximă admisă;
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
- retragerea clădirilor față de aliniament
- distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentației de autorizare a construcțiilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire.

### **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Baia de Fier.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 2009, de Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu", București;

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

- Certificatul de Urbanism nr. 63 din 12.07.2022, eliberat de Primăria comunei Baia de Fier;
- Aviz de oportunitate nr. 01 din 20.09.2022 pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1000;
- Extras de carte funciară pentru informare și extras de plan cadastral.

Toate actele puse la dispoziția proiectantului de regăsesc în copie anexate la documentație.

## **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 zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate.

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

Pentru zona studiată nu există un cadru natural ce ar putea fi exploatat.

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 Olteț.

Terenul face parte din aria naturală protejată "Sit Natura 2000 Nordul Gorjului de Est"

### **Date generale de amplasament**

Amplasamentul obiectivului care se proiectează, este situat în zona de extravilan a comunei Baia de Fier.

Terenul studiat este delimitat la nord, vest și est de terenuri particulare pretabile pentru dezvoltare urbanistică. La sud se învecinează cu Ds 27 – str. Lazului.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Cernădia, cu soluri variate, dispuse mozaicat datorită atât condițiilor de relief, dominant fragmentat, cât și de condițiile de climă și vegetație.

Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să afecteze în timp stabilitatea construcției.

Din punct de vedere hidrogeologic, inundațiile sunt rare în comună, datorită așezării zone studiate pe o platformă ridicată cu 10 - 100 m față de albia râului Oltețul.

În vara anului 2014 au avut loc inundații cauzate de precipitațiile abundente. Localnicii spun că nu este pentru prima dată când se confruntă cu astfel de probleme,

mai ales vara atunci când ploile sunt însemnate cantitativ. Situația se agravează atunci când apa de pe versanți se scurge și ajunge direct în curți.

### **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.

În zona montană, se dispun etajat soluri brune acide, soluri brune podzolice, 20 Plan Urbanistic General (P.U.G.) - Comuna Baia de Fier, județul Gorj Memoriu General podzoluri și soluri humico – silicatice (sub pajiștile alpine). Soluri montane sunt, de regulă, distribuite în asociație cu solurile brune, iar pe versanții erodați ajung pe alocuri până la stadiul de regosoluri și chiar rocă la zi.

Solurile sunt specifice zonei piemontane, în zona colinară, predominând cele brune podzolice distribuite de regulă în asociație cu soluri brune.

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

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sunt 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               | - $i_p = 16,79$ (plasticitate mijlocie);             |
| - indicele de consistență                | - $l_c = 0,71$ (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                              | - $c = 15$ kPa;                                      |
| - modulul de compresibilitate edometrică | - $M_{2..3} = 13400$ kPa<br>(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                   | - $\phi^\circ = 30^\circ$ ;               |
| - coeziunea                                     | - $c = 0$ kPa;                            |
| - modulul de deformație liniară                 | - $E = 20.000$ kPa;                       |
| - coeficientul de neuniformitate granulometrică | $U_n = 34,00$<br>(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 250 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.

Caracteristici tehnice, conform P100-1/2013:

- coeficient seismic	$a_g = 0,15$
- perioada de colț	$T_C = 0,7 \text{ sec}$
- clasa de importanță	III
- coeficient de importanță	$\alpha = 1,0$
- grupa construcției	A2
- categoria construcției	C
- zona seismică de calcul	D
- intensitatea seismică	gradul VIII

### 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.

- 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.

### **2.3. Încadrarea în localitate**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 63 din 12.07.2022 eliberat de Primăria comunei Baia de Fier terenul studiat este situată în extravilanul Comunei Baia de Fier. Destinația terenului conform P.U.G. – extravilan. Folosința terenului este fânețe.

### **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal se face din Ds 27 – str. Lazului, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de sud.

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

Terenul studiat are o suprafață totală de 9695 mp și este format din 2 parcele cu nr. cad. 40852 de 4861 mp respectiv de nr. cad. 40878 de 4834 mp.

Nu există fond construit pe parcelă.

### **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă, există următoarele rețele tehnico – edilitare: rețea energie electrică, C.A.Tv., telecomunicații.

Canalizarea se va soluționa individual, prin intermediul unui bazin etanș vidanjabil. Alimentarea cu apă se va realiza dintr-un puț forat.

### **2.7. Probleme de mediu**

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere agricol (teren fânețe) sau din punct de vedere constructiv.

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.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

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

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

### **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 a se alipi U.T.R.-ului – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Comuna Baia de Fier, U.T.R. Lm1 cu care terenul studiat se învecinează.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe (funcțiune dominantă) și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe).

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime P (anexe gospodărești), S + P + 2 (locuințe).

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

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

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

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

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

Funcțiunea terenului studiat va fi de locuințe și funcțiuni complementare.

În prezent destinația terenului este de teren extravilan.

Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/teren studiat este de 25,00 % - în corelare cu cel stabilit în P.U.G., iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat este de 0,90 - în corelare cu cel din P.U.G. Comuna Baia de Fier, aprobat.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este:

Nr. Cad.	Total suprafață		din care	Locuire		din care	Edificabil	
40852	4861 mp	100 %		4861 mp	100 %		4480 mp	92.16 %
40878	4834 mp	100 %		4834 mp	100 %		4476 mp	92.59 %

### 3.5. Căile de comunicație

Accesul la terenul studiat se va face din Ds 27 – str. Lazului, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de sud. Accesul pe ambele parcele se va realiza direct din Ds 27.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul se poate racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă: alimentare cu energie electrică, telecomunicații.

### 3.7. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a noului imobil se va face prin realizarea unui puț forat. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor.

### **3.8. Canalizarea**

Canalizarea se va soluționa în regim individual, cu ajutorul unui bazin etanș vidanjabil.

### **3.9. Alimentarea cu energie electrică**

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face direct din rețeaua de energie electrică în zone sau prin prelungirea ei dacă este cazul.

Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z., Distribuție Oltenia sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

### **3.10. Telecomunicații**

În zonă telefonia mobilă se recepționează în condiții bune.

### **3.11. Alimentarea cu căldură**

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sistem individual (centrală termică proprie pe combustibil solid – peleți sau lemne, sau centrală termică electrică - iar ulterior extinderii rețelei de distribuție a gazelor naturale se poate trece pe gaze).

### **3.12. Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

### **3.13. Gospodărie comunală**

În incinta terenului studiat se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

### **3.14. Protecția mediului**

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile.

Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și

amenajărilor pe verticală.

Se vor evita depozitari necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în europubele special amenajate.

### **3.15. Obiective de utilitate publică**

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

## **4. CONCLUZII**

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

- terenul studiat este proprietate privată;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- pentru zona studiată se propune funcțiunea de locuire individuală (și funcțiuni complementare) funcțiune care se regăsește în vecinătate;
- se vor realiza construcții cu regim maxim de înălțime S + P + 2 nivele;
- 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 stabilit regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

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

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale stabilite în P.U.G. Comuna Baia de Fier, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Este permisă realizarea împrejmuirilor transparente la stradă – compuse din lacre metalice sau lemn și soclu de zidărie și a împrejmuirilor opace cu înălțimea  $h = 2,00$  m. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu  $h = 60$  cm.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Retragerea minimă obligatorie, față de limita de proprietate din sud – Ds 27 - strada Lazului, este de 10,00 m.

Retragerea minimă obligatorie, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de 0,60 m în cazul în care nu se prevăd goluri înspre limita de proprietate și 2,00 m în situația în care sunt prevăzute ferestre înspre limita de proprietate, în corelare cu prevederile Codului Civil.

Orice derogare de la retragerile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor se poate face cu acceptul notarial al proprietarului terenului învecinat.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă, energie electrică, canalizarea și deversarea apelor pluviale iar gazele, atunci când este posibil);
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.



## **PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism și 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 emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și prin Avizul de Oportunitate;

2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al Comunei Baia de Fier, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Comunei Baia de Fier.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

**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 Comunei Baia de Fier, zona extinsă a U.T.R. – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Comuna Baia de Fier**

---

#### **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, Comuna Baia de Fier**

---

## 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.-lui Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Comuna Baia de Fier, din P.U.G. Comuna Baia de Fier, județul Gorj.

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

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 in 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. 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 Comunei Baia de Fier (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al comunei. Terenul este în extravilanul comunei Baia de Fier. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din teren agricol - fânețe 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 BAIA DE FIER, ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMUNA BAIA DE FIER.**

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 Comunei Baia de Fier.

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

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al Comunei Baia de Fier, capitolul III, 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.

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

#### **5.1. Generalități**

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

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în U.T.R. Lm1 – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Comuna Baia de Fier și asimilarea tuturor reglementările impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

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

- spații comerciale, construcții pentru turism, anexe gospodărești (foișoare, garaje,



magazii, etc);

- locuințe colective cu regim de maxim înălțime S + P + 2.
- accese pietonale și auto;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- piscină.

**c. Utilizări permise:**

- construcții cu regim maxim de înălțime P + 2 , având  $H_{\text{maxim}}$  (10,00 m la cornișă) de tip rural;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

**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).

**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 De 27 de 5,00 m față de aliniament.

**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 Comunei Baia de Fier și a Regulilor de bază;

**j. Accese pietonale** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Comunei Baia de Fier 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 D+P+2,  $H_{\max}$  admis al zonei este de 10,00 m la cornișă;

**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 25,00 %**.

**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 0,90**.

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

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

**ș. Spații verzi și plantate** - Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de minim 20,00%, raportat la suprafața de teren.

**t. Împrejmuiuri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al Comunei Baia de Fier și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiuri 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