

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

-RGU, aprobat prin HGR 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000

-Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ –ul și RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

## **I.DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevederile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

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 PUG- lui Zona aflata in extravilanul Municipiului targu jiu – teren nereglementat, Mun. Tg-Jiu, Strada Iazului, nr. cad. 55474, Judetul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe gospodaresti, conform avizului de oportunitate nr. 107/05.09.2024, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea doamnei Bobei Elena Cristina.

Zona studiată se află în PUG – zona nereglementata aflata in extravilanul Municipiului Targu Jiu.

Terenul în suprafață totala de 1.729,00 mp, având categoria de folosință

faneata a fost dobândit prin contractul de vanzare nr. 4390 din 08.iulie.2019 emis de notar public Parau Claudia Radita.

## 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 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 aprobare
- a 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 Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți

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

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcela în suprafață totală de 1.729,00 mp cu nr. cad. 57536.

Funcțiuni admise – locuinte individuale si functiuni complementare.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiuni permise sunt următoarele:

Is –zona de locuinte individuale;

Funcțiuni interzise:

- Activități industriale (fabrici, ateliere mari, depozite industriale).
- Centre comerciale mari, hipermarketuri.
- Baruri, cluburi de noapte, cazinouri.
- Spălătorii auto, vulcanizări, service-uri auto.
- Activități de producție cu zgomot sau noxe.
- Platforme logistice sau transport.
- Ferme zootehnice sau activități agricole cu disconfort.
- Activități care generează trafic greu sau aglomerări.
- S –zonă cu destinație specială;

-ccf –căi de comunicație feroviară și construcții aferente aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 5 ani.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

-Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;

-Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;

-Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit existent.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile

respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### 5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

### 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### 5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței

posibilității de racordare la rețelele de apă, și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat are în apropiere rețele apă și energie electrică.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectivul PUZ (locuinte individuale).

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 35.00 %

C.U.T. maxim admis 1.05

Nr. niveluri maxim admis –P+2E

Zonă verde propusă cca. 25.00%

Parcări auto în incinta proprietății – un loc de parcare.

Regim de înălțime propus P+2E.

Hmaxim coama 10,00 m măsurată de la CTN.

Hmaxim constructie 13,00 m măsurată de la CTN.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate

circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### Amplasarea față de drumurile publice

#### 6.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- 1) Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcelă.
- 2) Se va realiza alei de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala beneficiarului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în bazinul etans vidanjabil propus.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

În incinta proprietății – un loc de parcare propus.

## 6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu Strada Frasinetului (drum tarla) situat în partea de vest a proprietății.

Retragerea față de aliniament drum proprietate privata-va fi de 10.00 m, conform Planșei de Reglementări urbanistice, nr.3.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

## 6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.

Retrageri obligatorii propuse:

-stradal: 10.00 m față de limita parcela;

-lateral: stânga 0.60;

-lateral: dreapta 2.00m;

-posterioră: minim 4.00m;

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai în condițiile în care se respectă:

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite

în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

#### 6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai mică de 3.0 metri. Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementară.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### 6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii construcții propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Orientarea construcției față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

-asigurarea însoririi inclusiv aport termic;

-asigurarea iluminatului natural;

-asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a

vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;

-durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile(sud).

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul pietonal se vor prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la Strada Frasinetului.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

### **8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă și energie electrică.

## **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, energie electrică, să se realizeze în subteran.

## **8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, energie electrică, telecomunicații și drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

## **8.4. Alimentarea cu apă-canal**

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branșament pe în extinderea rețelei publice din strada Frasinetului.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țevă de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

## **8.5. Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC**

## **8.6. Canalizarea**

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre bazinul etans vidanjabil propus.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.

### **8.7. Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic este produs cu ajutorul pompelor de caldura.

### **8.9. Alimentare cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în strada Frasinetului, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

### **8.10. Telecomunicații**

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, CATV și internet, prin racorduri la rețelele existente.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

### **9.1. Înălțimea construcției**

Regimul de înălțime maxim P+2E, Hmaxim a construcției =13,00m măsurată de la CTN.

### **9.2. Aspectul exterior al construcției**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții

corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperișului la imobil.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pațișe ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **9.3 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

POT maxim admis 35.00%

CUT maxim admis 1.05

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

### **10.1. Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe

diferite perioade de timp.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996.

Prin urmare se vor amenaja în incinta proprietății – un loc de parcare.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

#### 10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

#### 10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament o Hmax de 2,00 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2,00 m.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează indicatorii urbanistici zonali ai zonei, cu regim de înălțime maxim P+2E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcări, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Utilizări permise:

Locuinte individuale si functiuni complementare.

Utilizări premise cu condiții:

- Spații comerciale de cartier (magazine alimentare, farmacii, frizerii etc.) doar la parterul clădirilor și cu acces direct din exterior.
- Cabinete medicale / stomatologice / veterinare doar pentru consultații, fără activități ce implică internări sau intervenții majore; cu acces pietonal separat de locuință.
- Birouri pentru profesii liberale cu suprafață limitată, fără angajați numeroși sau trafic crescut.
- Ateliere meșteșugărești nepoluante fără zgomot, mirosuri, vibrații sau trafic de marfă.
- Cămine pentru persoane vârstnice, grădinițe, afterschool dacă se asigură spații verzi, locuri de joacă, parcări și nu se depășește capacitatea maximă reglementată.

Utilizări interzise:

- Hale industriale, ateliere de producție, depozite mari
- Stații de carburant, spălătorii auto, service-uri auto
- Cluburi de noapte, baruri, săli de jocuri de noroc
- Magazine en-gros, supermarketuri mari
- Abatoare, ferme de animale, activități agricole intensive
- Construcții provizorii sau locuințe improvizate
- Activități cu risc biologic sau chimic
- Centre de colectare deșeuri, puncte de reciclare industriale
- Activități cu trafic greu (camioane, TIR-uri)
- Unități medicale cu internare sau centre de reabilitare

## 1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limitele fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

### P.O.T.

(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită ( $S_c$ ) și suprafața terenului ( $st$ ) pe care se amplasează construcția propusă autorizării,  $POT = SC(mp)/ST(mp) \times 100$ .

### C.U.T.

(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și

suprafața terenului.  $CUT = SD(mp)/ST(mp)$ .

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Bilanț teritorial		Existent			Maxim propus		
Nr. crt.	Construcții, Utilități	Existent			Maxim propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0.00	0.00	0.00	605.00mp	1.850,00mp	35.00%
2	Trotuare, alei și carosabile	0,00	0,00	0,00	173.00mp		10.00%

Denumire proiect: Elaborare PUZ „Introducere teren in intravilan, pentru construire locuinta unifamiliala si anexe gospodaresti”

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, Str. Frasinetului, nr. FN, Judetul Gorj

Beneficiar: Bobei Elena Cristina

s.c. seARCH STUDIO s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0784382372

	pietonale						
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	951.00mp		55.00%
4	Total suprafață de teren	1.729.00		100%	1.729,00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00		0.00	35.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0.00		0.00	1.05		
7	Număr niveluri					P+2E	

P.O.T. propus = 35.00%

C.U.T. propus =1.05

Nr. niveluri = P+2E

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime

Regim de înălțime ; Hmaxim a construcției 13,00m măsurată de la CTN.

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Cc –căi de comunicație

GC –gospodărie comunală

TE –echipare edilitară

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, construcțiile nu sunt unele înalte, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime, imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru parcela studiată cu un

Denumire proiect: *Elaborare PUZ „Introducere teren in intravilan, pentru construire locuinta unifamiliala si anexe gospodaresti”*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Frasinetului, nr. FN, Judetul Gorj*

Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. seARCH STUDIO s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0784382372

surplus de 20 % conform prederilor Legii nr.350/2001, art.32, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării și aprobării P.U.Z. și introducerea lor în baza de date, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă pentru a fi integrate în PUG-ul municipiului Târgu Jiu.

## CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă, în care regăsim locuințe individuale, se consideră oportună reglementarea pe terenul studiat in locuinte individuale si functiuni complementare. Se va avea în vedere respectarea acceselor, retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

**Întocmit,**

Arh. Hortopan Alexandru Liviu

