

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

## **1. Colectiv de elaborare proiect:**

*Şef proiect:*

*Arhitect Hortopan Alexandru*



*Arhitectură:*

*Arhitect Hortopan Alexandru*



*Desenat:*

*Arhitect Hortopan Alexandru*



## **2. Borderou:**

### **Piese scrise:**

1. Colectiv de elaborare proiect
2. Borderou
3. Anexe
  - *certificat de urbanism*
  - *copie carte de identitate / copie certificat de înregistrare*
  - *plan de amplasament și delimitare a imobilului*
  - *extras de carte funciară*
  - *extras de plan cadastral*
  - *act de vânzare-cumpărare/donație/moștenire (copie legalizata)*
  - *avize de amplasament/acorduri/raport verificare.*
4. Memoriu de prezentare
5. Memoriu de arhitectură

### **Piese desenate:**

#### **• Arhitectură:**

- |   |              |
|---|--------------|
| <b>U.01-</b> <i>Plan de incadrare in teritoriu</i>                                      | - SC. 1/2000 |
| <b>U.02-</b> <i>Situatie existenta</i>  | - SC. 1/2000 |
| <b>U.03-</b> <i>Reglementari urbanistice - zonificare</i>                               | - SC.1/100   |
| <b>U.04-</b> <i>Reglementari – echipare edilitara</i>                                   | - SC.1/100   |
| <b>U.05-</b> <i>Circulatia juridica a terenurilor si obiective de utilitate publica</i> | - SC.1/100   |
| <b>U.06-</b> <i>Posibilitati de mobilare urbanistica</i>                                | - SC.1/100   |
| <b>U.07-</b> <i>Ilustrare urbanistica</i>   | - SC.1/100   |
| <b>U.08-</b> <i>Perspectiva aeriana</i>   | - SC.1/100   |

*Denumire proiect: Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan, crearea drumului de acces și construirea locuinței.*

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

*Beneficiar: Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

## **ANEXE:**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte
- **Beneficiar:** Draghici Ruben
- **Proiectant:** SC seARCH STUDIO s.r.l.
- **Data elaborării:** 2024

#### 1.2. Obiectul lucrării

##### • Solicitări ale temei-program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum de acces si construire locuinte, conform temei de proiectare dată de beneficiar.

Amplasamentul studiat, dezmembrat in urmatoarele loturi: lotul 1 cu nr. cad. 71058 constituit din suprafata de 323.00 mp, lotul 2 cu nr. cad. 71059 constituit din suprafata de 337.00 mp, lotul 3 cu nr. cad. 71060 constituit din suprafata de 328.00 mp, lotul 4 cu nr. cad. 71061 constituit din suprafata 320.00 mp, lotul 5 cu nr. cad. 71062 constituit din suprafata de 310.00 mp, lotul 6 cu nr. cad. 71063 constituit din suprafata de 302.00 mp, lotul 7 cu nr. cad. 71064 constituit din suprafata de 293.00 mp, lotul 8 cu nr. cad. 71065 constituit din suprafata de 341.00 mp , lotul 9 cu nr. cad. 71066 constituit din suprafata de 311.00 mp, lotul 10 cu nr. cad. 71067 constituit din suprafata de 301.00 mp, lotul 11 cu nr. cad. 71068 constituit din suprafata de 302.00 mp, lotul 12 cu nr. cad. 71069 constituit din suprafata de 334.00 mp, lotul 13 cu nr. cad. 71070 constituit din suprafata de 288.00 mp, lotul 14 cu nr. cad. 71071 constituit din suprafata de 300.00 mp, lotul 15 cu nr. cad. 71072 constituit din suprafata de 306.00 mp, lotul 16 cu nr. cad. 71073 constituit

din suprafata de 314.00 mp, lotul 17 cu nr. cad. 71074 constituit din suprafata de 320.00 mp, lotul 18 cu nr. cad. 71075 constituit din suprafata de 338.00 mp, lotul 19 cu nr. cad. 71076 constituit din suprafata de 377.00 mp si lotul 20 cu nr. cad. 71077 constituit din suprafata de 1.504,00 mp, acestea se gasesc libere de constructii. Beneficiarul dorește introducerea terenului dezmembrat in suprafata totala de 7.549,00 mp din extravilan in intravilan, - in scopul de a crea din lotul 20 cu suprafata de 1.504,00 mp drum de acces pentru accesul spre locuintele propuse. Zona aflată în studiul de față se află în extravilanul Municipiul Tg.-Jiu, strada. Frasinetului, CF: 71058, 71059, 71060, 71061, 71062, 71063, 71064, 71065, 71066, 71067, 71068, 71069, 71070, 71071, 71072, 71073, 71074, 71075, 71076 si 71077.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în extravilanul Municipiului Targu Jiu.

Terenul se află în proprietatea domnului Draghici Ruben.

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.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prin contextul urbanistic zona studiată aparține conform P.U.G. Târgu Jiu în vigoare zonei de extravilan – nereglementata. Nu se află în derulare un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată. Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu nr.1365/2024 confirmă intențiile de realizare a obiectivelor de investiții P.U.Z. introducere teren in intravilan , creare drum de acces in scopul construirii de locuinte.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- ° Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL 159/1998, prelungit prin HCL 537/2023;

- ° Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu (RLU);

- **Lista studiilor de fundamentare înocmite concomitent cu P.U.Z.**

- ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;

- Studiul geotehnic + verificador Af întocmit la solicitarea beneficiarului;

- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

- P.U.G. TÂRGU JIU aprobat prin HCL 159/1998, prelungit prin HCL 537/2023.

- Strategia de dezvoltare a Municipiului Târg Jiu.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de locuinte individuale – pe loturile dezmembrate (19 parcele folosite pentru construire si o parcela folosita pentru creare drum de acces).

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată se incadrează în extravilanul Municipiului Targu Jiu, situată în partea de nord – est a Municipiului Târgu Jiu. În vecinătatea terenului se află locuințe individuale si terenuri libere de constructii.

#### **Date privind evoluția zonei**

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale si functiuni complementare in scopul construirii a 19 locuinte individuale pe loturile dezmembrate.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic actual se poate aprecia ca zonă ce se va dezvolta va deveni o zonă dominată de locuinte individuale.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ. În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salubru.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Târgu Jiu, și are o

suprafață totală de 7.549,00 mp dezmembrat în 20 loturi.

Terenul studiat este delimitat astfel la nord de nr. cad. 64531, la est Nr. cad. 65230, la vest Strada Frasinetului și la sud nr. cad. 61170.

• **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu unstituții de interes general, etc.**

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanței minime față de construcțiile vecine (nu este cazul) și stabilirea înălțimii se va face în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996 și a Legii nr.350/2001.

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

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

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 -  $l_c = 0,71$  (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 -  $c = 15 \text{ kPa}$ ;
- 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 -  $\gamma_w = 20,8 \text{ KN} / \text{m}^3$ ;
- porozitatea -  $n \% = 34,0 \%$  ;
- indicele porilor -  $e = 0,51$ ;
- unghi de frecare interioară -  $\phi^\circ = 30^\circ$  ;
- coeziunea -  $c = 0 \text{ kPa}$ ;
- modulul de deformație liniară -  $E = 20.000 \text{ kPa}$ ;
- 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 climatica B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă ( $g_z$ ) este de  $1,2 \text{ KN/m}^2$

- Zona eoliană „ A ” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului ( $g_v$ ) este de  $0,30 \text{ KN/m}^2$

- Adâncimea de îngheț maximă este de  $0,80 \text{ m}$  .

- 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 =  $0,80 \text{ m}$  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**

• **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene—după caz**

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Frasinetului în partea de vest a terenului. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

• **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces din strada Frasinetului situată în partea de vest. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor spre loturile dezmembrate prin propunerea unui drum pe lotul 20 proprietate privată al beneficiarului (1.504,00 mp suprafața de teren extravilan introdus în intravilan folosit pentru drum de acces) și a locurilor de parcare necesare pe fiecare parcelă propusă.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

• **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenul studiat are o suprafață totală de 7.549,00 mp, dezmembrat în 20 de loturi, 19 folosite pentru construcție și una pentru drumul de acces, ce a fost dobândit prin contract de vânzare nr. 7427/15.noiembrie2023 emis de notar public Aldoiu Mariana Mirela și prin actul de dezmembrare nr. 7671/25.iulie.2024 emis de notar public Calina Marcel Horatiu.

În prezent terenul studiat este nereglementat aflat în extravilan.

- P.O.T. ex. 0.00%;

- C.U.T. ex. 0.00

- P.O.T. ex. 0.00%;

- C.U.T. ex. 0.00

• **Relaționări între funcțiuni**

**Între funcțiunile existente în jurul terenurilor reglementate și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională.**

• **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Terenul studiat în suprafața totală de 7.549,00 mp dezmembrat în 20 de loturi dintre care 19 loturi pentru construirea locuințelor individuale și un lot (lotul 20) folosit pentru crearea drumului de acces, acestea sunt libere de construcții. În zona terenului nu există în prezent fond construit. În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de servicii conexă cu funcțiunile existente în zonă.

• **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe terenuri există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde un procent de 15 %.

• **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul

• **Principalele disfuncționalități**

° Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a cvartalului din care face parte terenul;

° Existența unor clădiri ce nu mai corespund exigențelor din prezent.

## **2.6. Echiparea edilitară**

• **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află adiacent parcelei, pe strada Frasinetului, iar cheltuielile de extindere a rețelilor de utilități vor fi asigurate de beneficiar.

În zonă telefonia mobilă (Vodafone, Orange, Zapp și Cosmote) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

### **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.

Activitatea propusă a obiectivului nu este una poluantă, efectul este doar pe perioada executiei lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

#### **• Relația cadrul natural-cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată cu construcții și suprafața rezervată spațiului verde. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

#### **• Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

• **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul

• **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

• **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Proprietatea este privată, construcțiile propuse pentru dezvoltarea unei zone locuinte individuale în scopul construirii a 19 locuinte individuale pe cele 19 loturi dezmembrate existente.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

Introducere din extravilan in intravilan;

Reglementarea urbanistică a terenului;

Asigurarea necesarului de spații verzi;

Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare edilitară.

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 introducerea terenului din extravilan in intravilan pentru construire de locuinte individuale si creare drum de acces.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

Studiu topographic

Studiu geotehnic verificat AF;

### **3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu**

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

Folosința actuală a terenului este arabil.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, respectiv PUG zona nereglementata.

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Târgu Jiu.

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

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Se va propune un drum pe lotul 20 proprietate privata al beneficiarului pentru a face legătura din Strada Frasinetului cu cele 19 loturi dezmembrate in interiorul carora se vor amenaja alei pentru circulația pietonală și carosabilă. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de

la construcții.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 15% spații verzi din totalul suprafeței terenului ce rămâne în proprietatea beneficiarului.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi și plantate.

### **3.4. Modernizarea circulației.**

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Frasinetului.

Imobilele propuse nu vor influența traficul auto și pietonal din zona Strazii Frasinetului care are o lățime de 5.00 m. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate in nici un fel.

Se va amenaja un drum pentru circulația pietonală și carosabilă din pavele sau IAU sau beton, pentru a se face legătura dintre strada Frasinetului cu loturile dezmembrate.

Se vor amenaja alei auto si pietonale si in interiorul loturilor.

Accesele auto se vor realiza cu pantă și rigole casetate pentru a prelua apele pluviale de la construcți.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei nr. 5 din RGU in functie de functiunile propuse-minim 1 loc de parcare pe fiecare parcela.

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se va definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizație de Construire.

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

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de zona locuinte

individuale.

În prezent folosința actuală este de teren arabil, iar destinația conform PUG zona nereglementată aflată în extravilan. Destinația se va propune în zona locuințe individuale.

Dezvoltarea prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Funcțiuni principale în zona de locuințe individuale:

- Locuințe individuale: Acestea sunt cele mai comune funcțiuni în această zonă și includ case unifamiliale, vile, sau mici complexuri rezidențiale cu mai multe locuințe, dar de obicei cu acces separat.

- Spații verzi și parcuri: Zonele rezidențiale includ adesea parcuri și grădini publice pentru recreere, pentru a crea un mediu relaxant și sănătos.

- Locuri de joacă: În apropierea locuințelor se pot amenaja locuri de joacă pentru copii, contribuind la bunăstarea familiilor cu copii mici.

- **Circulații auto, pietonale, locuri de parcare-parcaje la sol și eventual în subteran, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, căi de acces carosabile și pietonale;**

- Spații verzi-reprezentând minim 15% din suprafața terenului reglementat ce rămâne în proprietatea beneficiarilor;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime maxim: - P+2E

Înălțimea maximă: - Hcornișă=10,00m, Hcoamă =13,00m.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implementare a

construcțiilor.

Retrageri aliniamente: lot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18 și 19

Retragerea față de aliniament către drumul propus va fi de 3.00m,

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 2.00 m.

Față de limitele laterale retragerea va fi de 0.60 limita Est și 2.00 m limita Vest, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice.

Retrageri aliniamente: lot 8 și 12

Retragerea față de aliniament către drumul propus va fi de 3.00m,

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 2.00 m.

Față de limitele laterale retragerea va fi de 0.60 limita Vest și 2.00 m limita Est, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice.

Retrageri aliniamente: lot 9

Retragerea față de aliniament către drumul propus va fi de 3.00m,

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 2.00 m.

Față de limitele laterale retragerea va fi de 0.60 limita Vest și 2.00 m limita Est, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice.

Retrageri aliniamente: lot 10 și 11

Retragerea față de aliniament către drumul propus va fi de 3.00m,

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 2.00 m.

Față de limitele laterale retragerea va fi de 0.60 limita Sud și 2.00 m limita Nord, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice.

## AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELELOR

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile parcelelor, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119/2014. Distanțele între clădirile de pe parcele vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Din punct de

vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118-2/2013. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

### SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

Bilanul teritorial existent/maxim pr. al zonei este următorul:

Lot 1-nr. cad. 71058

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
323.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	113.05 mp	35.00 %	161.50 mp	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
48.45 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Lot 2-nr. cad. 71059

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
337.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.95 mp	35.00 %	168.50 mp	50.00

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

Spatii verzi/ teren rest constructii			
50.00 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Lot 3-nr. cad. 71060

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
328.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	114.80 mp	35.00 %	164.00 mp	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
49.20 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Lot 4-nr. cad. 71061

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
320.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	112.00 mp	35.00 %	160.00 mp	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii	
48.00 mp / 15.00 %	

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Lot 5-nr. cad. 71062

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
310.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	108.5 mp	35.00 %	155.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
46.50 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Lot 6-nr. cad. 71063

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
302.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	105.70 mp	35.00 %	151.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
45.30 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

### Lot 7-nr. cad. 71064

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
293.00	100		0.00	0.00	102.55	35.00	146.50	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
43.95 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

### Lot 8-nr. cad. 71065

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
341.00	100		0.00	0.00	119.35	35.00	170.50	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
51.15 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

### Lot 9-nr. cad. 71066

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
311.00	100		0.00	0.00	108.85	35.00	155.50	50.00

Denumire proiect: Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.

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

Beneficiar: Draghici Ruben

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

Spatii verzi/ teren rest constructii			
46.65 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Lot 10-nr. cad. 71067

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
301.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	105.35 mp	35.00 %	150.50 mp	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
45.15 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Lot 11-nr. cad. 71068

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
302.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	105.70 mp	35.00 %	151.00 mp	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
45.30 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

	max.		max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

#### Lot 12-nr. cad. 71069

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
334.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	116.90 mp	35.00 %	167.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
50.10 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
	max.		max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

#### Lot 13-nr. cad. 71070

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
288.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	100.70 mp	35.00 %	144.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
43.20 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
	max.		max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

### Lot 14-nr. cad. 71071

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
300.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	105.00 mp	35.00 %	150.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
45.00 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

### Lot 15-nr. cad. 71072

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
306.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	107.10 mp	35.00 %	153.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
45.90 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

### Lot 16-nr. cad. 71073

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
314.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	109.90 mp	35.00 %	157.00 mp	50.00 %

Denumire proiect: Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.

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

Beneficiar: Draghici Ruben

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

Spatii verzi/ teren rest constructii			
47.10 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

#### Lot 17-nr. cad. 71074

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
320.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	112.00 mp	35.00 %	160.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
48.00 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

#### Lot 18-nr. cad. 71075

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
338.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	118.30 mp	35.00 %	169.00 mp	50.00 %

Spatii verzi/ teren rest constructii	
50.80 mp / 15.00 %	

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

#### Lot 19-nr. cad. 71076

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
377.00	100		0.00	0.00	131.95	35.00	188.50	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
56.55 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Bilant teritorial zona studiata lotul 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 si 19 (situatie existenta-maxim propusa):

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
6.045	100		0.00	0.00	2.115,2	35.00	3.022,5	50.00

Spatii verzi/ teren rest constructii			
906.85 mp / 15.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Bilanul teritorial propus/maxim pr. al zonei este următorul:

Parcela 01-nr. cad. 71058

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
323.00	100		0.00	0.00	117.91	36.50	64.16	19.86

Spatii verzi/ teren rest constructii			
140.93 mp / 43.64 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	32.50%	0.00	0.6

Parcela 02-nr. cad. 71059

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
337.00	100		0.00	0.00	117.91	34.98	64.16	19.05

Spatii verzi/ teren rest constructii			
154.93 mp / 45.97 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	31.15%	0.00	0.6

Parcela 03-nr. cad. 71060

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
328.00	100		0.00	0.00	117.91	35.94	64.16	19.56

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

Spatii verzi/ teren rest constructii			
145.93 mp / 44.50 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	32.01%	0.00	0.6

#### Parcela 04-nr. cad. 71061

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
320.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.91 mp	36.85 %	64.16 mp	20.05 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
137.93 mp / 43.10 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	32.81%	0.00	0.6

#### Parcela 05-nr.cad. 71062

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
310.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.91 mp	38.03 %	62.22 mp	20.07 %

Spatii verzi/ teren rest constructii	
129.87 mp / 41.90 %	

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	33.87%	0.00	0.6

#### Parcela 06-nr.cad.71063

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
302.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.91 mp	39.05 %	62.22 mp	20.60 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
121.87 mp / 40.35 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	34.76%	0.00	0.6

#### Parcela 07-nr.cad.71064

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
293.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	113.25 mp	38.65 %	62.22 mp	21.23 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
117.53 mp / 40.12 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	34.25%	0.00	0.6

**Parcela 08-nr.cad.71065**

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
341.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	113.25 mp	33.21 %	65.61 mp	19.24 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
162.14 mp / 47.55 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	29.42%	0.00	0.5

**Parcela 09-nr.cad.71066**

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
311.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	118.00 mp	37.95 %	59.79 mp	19.22 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
133.21 mp / 42.83 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	33.79%	0.00	0.6

**Parcela 10-nr.cad. 71067**

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
301.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	118.00 mp	39.20 %	51.72 mp	17.18 %

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

Spatii verzi/ teren rest constructii			
131.28 mp / 43.62 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	34.91%	0.00	0.6

#### Parcela 11-nr.cad. 71068

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
302.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	118.00 mp	39.07 %	59.79 mp	19.80 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
124.21 mp / 41.13 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	34.79%	0.00	0.6

#### Parcela 12-nr.cad. 71069

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
334.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.91 mp	35.30 %	64.05 mp	19.17 %

Spatii verzi/ teren rest constructii	
152.04 mp / 45.53 %	

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	31.43%	0.00	0.6

#### Parcela 13-nr.cad. 71070

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
288.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	113.25 mp	39.32 %	62.22 mp	21.60 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
112.53 mp / 39.08 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	34.84%	0.00	0.6

#### Parcela 14-nr.cad. 71071

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
300.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.91 mp	39.30 %	62.22 mp	20.75 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
119.87 mp / 39.95 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	0.7

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

### Parcela 15-nr.cad. 71072

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
306.00	100		0.00	0.00	117.91	38.53	62.22	20.33

Spatii verzi/ teren rest constructii			
125.87 mp / 41.14 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	34.31%	0.00	0.6

### Parcela 16-nr.cad. 71073

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
314.00	100		0.00	0.00	117.91	37.55	64.16	20.43

Spatii verzi/ teren rest constructii			
131.93 mp / 42.02 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	33.43%	0.00	0.6

### Parcela 17-nr.cad. 71074

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
320.00	100		0.00	0.00	117.91	36.85	64.16	20.05

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

Spatii verzi/ teren rest constructii			
137.93 mp / 43.10 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	32.81%	0.00	0.6

#### Parcela 18-nr.cad. 71075

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
338.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.91 mp	34.88 %	64.16 mp	18.98 %

Spatii verzi/ teren rest constructii			
155.93 mp / 46.14 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	31.06%	0.00	0.6

#### Parcela 19-nr.cad. 71076

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
377.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	117.91 mp	31.27 %	64.16 mp	17.038 %

Spatii verzi/ teren rest constructii	
194.93 mp / 51.70 %	

POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	27.85%	0.00	0.5

### Bilant teritorial lot 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
6.045	100		0.00	0.00	2.226,58	36.83	1.187,56	19.65

Rest teren curti constructii					
2.630,75 mp / 43.52 %					
POT ex.	POT pr.	POT max. pr. prin PUZ	CUT ex.	CUT pr.	CUT max. pr.
0.00%	34.51%	35.00%	0.00	0.6	1.05

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă, la nivel stradal există în exploatare următoarele rețele:

- Rețea electrică;
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă;

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică și colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

### Alimentarea cu apă-Situația propusă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona strazii Frasinetului.

### **Canalizarea menajeră**

Canalizarea se va realiza prin propunerea unor bazine etans vidanjabile.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zona strazii, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare.

### **Alimentarea cu căldură**

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zona strazii, acesta va fi racordat la rețeaua existentă.

### **Rețele de telecomunicații**

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

### **Gospodărie comunală**

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

### **3.7. Protecția mediului**

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și crează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 15.00 %

din total suprafață ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu, încadrându-se în prevederile RGU.

#### **a) Protecția calității apelor**

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în bazinele etans vidanjabile propuse.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

#### **b) Protecția aerului**

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implemmentare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

### **c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului.

În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot ( $L_{eq}$ ) în cartierele de locuințe prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(A_{eqT})$ , măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(A_{eqT})$ , măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(L(A_{eqT}))$ , măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu

trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot L(AeqT) nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

#### **d) Protecția împotriva radiațiilor**

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

#### **e) Protecția solului și subsolului**

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute prin investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier

și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjarie de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redare circuitului initial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

#### **f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderente construcțiile pentru locuințe individuale precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

#### **g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

## **h) Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament**

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- Alegerea variantelor de utilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul

poluării factorilor de mediu.

### **i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră reziduurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **• Lista obiectivelor de utilitate publică**

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de gaze naturale
- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Rețea de telecomunicații
- Asigurarea circulației în incintă

#### **• Tipul de proprietate a terenurilor**

Loturile sunt în proprietatea beneficiarului draghici Ruben și au o suprafață totală de 7.549,00 mp, din care suprafața de 323.00 mp lotul 1, suprafața de 337.00 mp lotul 2, suprafața de 328.00 mp lotul 3, suprafața de 320.00 mp lotul 4, suprafața de 310.00 mp lotul 5, suprafața de 302.00 mp lotul 6, suprafața de 293.00 mp lotul 7, suprafața de 341.00 mp lotul 8, suprafața de 311.00 mp lotul 9, suprafața de 301.00 mp lotul 10, suprafața de 302.00 mp lotul 11, suprafața de 334.00 mp lotul 12, suprafața de 288.00 mp lotul 13, suprafața de 300.00 mp lotul 14, suprafața de 306.00 mp lotul 15, suprafața de 314.00 mp lotul 16, suprafața de 320.00 mp lotul 17, suprafața de 338.00 mp lotul 18, suprafața de 377.00 mp lotul 19 (folosite pentru construirea locuințelor) și suprafața de 1.504,00 mp lotul 20 (folosit pentru drumul de acces).

• **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):**

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinată schimbului.

Regimul juridic al terenurilor ne relevă faptul că acestea sunt situate în extravilanul Municipiului Târgu Jiu și reprezintă parcelele identificate prin CF.71058 suprafața de 323.00 mp, CF. 71059 suprafața de 337.00 mp, CF. 71060 suprafața de 328.00 mp, CF. 71061 suprafața de 320.00 mp, CF. 71062 suprafața de 310.00 mp, CF. 71063 suprafața de 302.00 mp, CF. 71064 suprafața de 293.00 mp, CF. 71065 suprafața de 341.00 mp, CF. 71066 suprafața de 311.00 mp, CF. 71067 suprafața de 301.00 mp, CF. 71068 suprafața de 302.00 mp, CF. 71069 suprafața de 334.00 mp, CF. 71070 suprafața de 288.00 mp, CF. 71071 suprafața de 300.00 mp, CF. 71072 suprafața de 306.00 mp, CF. 71073 suprafața de 314.00 mp, CF. 71074 suprafața de 320.00 mp, CF. 71075 suprafața de 338.00 mp, CF. 71076 suprafața de 377.00 mp (folosite pentru construcții de locuințe individuale) și CF. 71077 suprafața de 1.504,00 mp (folosita pentru drum de acces).

#### **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

• **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică parțial zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

## **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Considerăm ca obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere economic, turistic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

### **• Priorități de intervenție**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

### **• Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Apreciem propunerile care sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Târgu Jiu. Prin funcțiunea propusă și anume locuințe individuale consolidează direcția de reglementare existentă în zonă. Procesele de dezvoltare urbană asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblurilor de locuințe individuale.

### **• Categoriile de costuri suportate de investitorii privați în interiorul PUZ**

Toate costurile privind rețelele tehnico-edilitare, realizarea accesurilor și amenajarea parcărilor cât și a spațiilor verzi.

### **• Categoriile de costuri suportate de investitorii privați în exteriorul PUZ**

Toate costurile privind dimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan, creare drum acces si construire locuinte.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

- **Costuri suportate de autoritățile publice locale**

Nu este cazul

Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu-Jiu.



Întocmit,

Arh. Hortopan Alexandru



## **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 nereglementata - teren aflat in extravilan, Mun. Tg-Jiu, Strada Frasinetului, nr. FN, Judetul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – construire locuinte individuale si functiuni complementare, conform avizului de oportunitate nr. 150/13.03.2025, 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 dezmembrat aflat în proprietatea beneficiarului Draghici Ruben.

Zona studiată se află în PUG –zona nereglementata, teren dezmembrat aflat in extravilan.

Terenul dezmembrat în suprafață totală de 7.549.00 mp, din care lotul 1 cu suprafața de 323.00 mp având numărul cadastral 71058, lotul 2 cu suprafața de 337.00 mp având nr. cad. 71059, lotul 3 cu suprafața de 328.00 mp având nr. cad. 71060, lotul 4 cu suprafața de 320.00 mp având nr. cad. 71061, lotul 5 cu suprafața de 310.00 mp având nr. cad. 71062, lotul 6 cu suprafața de 302.00 mp având nr. cad. 71063, lotul 7 cu suprafața de 293.00 mp având nr. cad. 71064, lotul 8 cu suprafața de 341.00 mp având nr. cad. 71065, lotul 9 cu suprafața de 311.00 mp având nr. cad. 71066, lotul 10 cu suprafața de 301.00 mp având nr. cad. 71067, lotul 11 cu suprafața de 302.00 mp având nr. cad. 71068, lotul 12 cu suprafața de 334.00 mp având nr. cad. 71069, lotul 13 cu suprafața de 288.00 mp având nr. cad. 71070, lotul 14 cu suprafața de 300.00 mp având nr. cad. 71071, lotul 15 cu suprafața de 306.00 mp având nr. cad. 71072, lotul 16 cu suprafața de 314.00 mp având nr. cad. 71073, lotul 17 cu suprafața de 320.00 mp având nr. cad. 71074, lotul 18 cu suprafața de 339.00 mp având nr. cad. 71075, lotul 19 cu suprafața de 377.00 mp având nr. cad. 71076 (folosite pentru construire locuinte individuale) și lotul 20 cu suprafața de 1.504,00 mp având nr. cad. 71077 (folosit pentru drumul de acces) având categoria de folosință arabil ce a fost dobândit prin contract de vânzare nr. 7427/15.noiembrie.2023, emis de notar public Aldoiu Mariana Mirela și act de dezmembrare nr. 7671/25.iulie.2024, emis de notar public Calina Marcel Horatiu.

## 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 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 Ministrului 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, ministrului 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 terenul dezmembrat în suprafață totală de 7.549,00 mp cu nr. cad. 71058, 71059, 71060, 71061, 71062, 71063, 71064, 71065, 71065, 71066, 71067, 71068, 71069, 71070, 71071, 71072, 71073, 71074, 71075, 71075, 71076 și 71077.

Funcțiuni admise – locuințe individuale.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiuni permise

sunt următoarele:

Is –zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare;

Funcțiuni admise în zona de locuințe individuale:

- Locuințe individuale (case unifamiliale): Principalul scop al acestei zone este să fie dedicată locuințelor pentru o familie, incluzând case sau vile.

- Locuințe colective mici: În unele cazuri, pot fi permise locuințele colective de mică amploare, cum ar fi blocurile cu mai puține apartamente (de exemplu, maximum 3 etaje), cu respectarea reglementărilor urbanistice.

- Gospodării și anexe: Casele pot include anexe gospodărești precum garaje, depozite sau camere pentru utilități.

- Spații verzi: Parcuri mici, grădini publice sau zone de recreere pentru locuitori sunt frecvent incluse în astfel de zone pentru a asigura un mediu plăcut.

- Locuri de joacă pentru copii: În anumite zone rezidențiale, locurile de joacă sunt prevăzute pentru a susține familiile cu copii mici.

Funcțiuni interzise:

-subzonă de servicii și comerț;

-subzonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);

-subzonă de unități agricole și sere;

-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.

### Funcțiuni interzise în zona de locuințe individuale:

#### - Activități comerciale mari:

- Supermarketuri, centre comerciale, piețe mari: Aceste activități comerciale necesită un trafic intens, parcare extinsă și infrastructură care nu este compatibilă cu caracterul liniștit al unei zone rezidențiale.

#### - Activități industriale:

- Fabrici, uzine sau ateliere industriale: Oricare tip de activitate industrială care produce zgomot, poluare, trafic intens sau alte forme de perturbare nu este permisă în zonele rezidențiale.

#### - Localuri de distracție sau cluburi:

- Baruri, discoteci, cluburi de noapte: Aceste locații generează zgomot și trafic mare, ceea ce poate afecta calitatea vieții locuitorilor.

#### - Transporturi grele sau depozite mari:

- Depozite de marfă, stații de autobuz sau parcuri mari pentru camioane: Aceste activități sunt interzise deoarece generează trafic intens și poluare fonică.

#### - Stabilimente de cazare de tip hostel sau motel:

- Activitățile care implică cazarea temporară a persoanelor (de exemplu, pensiuni mari sau moteluri) sunt interzise, deoarece generează un flux de persoane și trafic care nu se potrivește cu caracterul liniștit al unei zone rezidențiale.

#### - Baruri de alcool sau fabrici de băuturi alcoolice:

- Fabricarea sau vânzarea de băuturi alcoolice în cantități mari, inclusiv fabrici de bere, vin sau băuturi spirtoase, sunt activități care sunt interzise datorită impactului lor negativ asupra liniștii și sănătății publice.

#### - Stabilimente care produc zgomot sau poluare:

- Ateliere mecanice, carpinterii, tinichigerii, prelucrarea materialelor de construcție: Activitățile care implică zgomote mari sau poluare (atât sonoră, cât și atmosferică) nu sunt permise în aceste zone.

## 2. Funcțiuni complementare interzise sau reglementate sever:

Chiar și unele activități complementare care sunt acceptabile în alte zone rezidențiale pot fi interzise în zona de locuințe individuale, din cauza impactului lor asupra confortului și liniștii locuitorilor:

- Restaurante, cafenele sau fast-fooduri de dimensiuni mari:

- Restaurantele mari sau cele care necesită un trafic semnificativ de clienți și livrări nu sunt permise. De asemenea, restaurantele care generează zgomot sau care au terase mari deschise în aer liber pot fi interzise sau reglementate sever.

- Ateliere sau activități care implică zgomot sau poluare:

- Activitățile de reparații auto, ateliere de prelucrare a lemnului sau alte meșteșuguri care generează mult zgomot sau poluare pot fi interzise. Acestea nu se potrivesc cu caracterul liniștit al unei zone rezidențiale.

- Activități comerciale de amploare:

- Comerțul de larg consum, cum ar fi magazinele cu raion de electrocasnice, îmbrăcăminte sau produse mari, nu sunt permise în zonele de locuințe individuale.

- Întreprinderi care implică depozitarea materialelor periculoase:

- Oricare tip de activitate care implică stocarea substanțelor chimice periculoase sau inflamabile (de exemplu, depozite de combustibili, substanțe toxice) nu este permisă în aceste zone din motive de siguranță publică.

- Activități care implică tranzacții financiare intensive sau bancare:

- Bănci mari sau activități comerciale care implică tranzacții financiare intense și care pot genera un trafic mare nu sunt permise în zonele de locuințe individuale.

## **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. și anume terenul cu

nr. cad. 55773 în suprafața de 6.380,00 mp nu deține fond construit existent doar pe terenul cu nr cad. 49715 propus pentru extindere deține fond construit și anume: C2 locuința în suprafața de 59.3 mp, C3 locuința în suprafața de 134.8 mp, C4 locuința în suprafața de 138.2 mp și C5 terasă în suprafața de 26.7 mp.

## 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, conductelor de gaze, 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, energie electrică și gaze naturale.

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

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. 15.00%

Parcări auto în incinta proprietății – conform Anexei nr. 5 din RGU in functie de functiunile propuse – minim 1 loc de parcare pe fiecare parcela.

Regim de înălțime propus P+2E.

Hmaxim la cornișă 10,00 m măsurată de la CTN/H maxim la coama 13.00 m măsurat 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 vor realiza alei de acces carosabil în incintă, investiția se va

realiza pe cheltuiela beneficiarului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcele, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în bazinele etans vidanjabile propuse.

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 parcelelor – minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

## 6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu strada Frasinetului, situată în partea de nord-est a proprietății.

Retragerea față de drumul privat propus -va fi de 3.00 m, conform Planșei de Reglementări urbanistice - zonificare, nr.3.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre limita parcelei și drumul privat propus.

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

Retrageri obligatorii propuse:

Pentru lotul 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19:

-stradal: 3.00 m;

-lateral: stânga 2.00;

-lateral: dreapta 0.60;

-posterioară: minim 2.00m;

Pentru lotul 8 si 12:

-stradal: 3.00 m;

-lateral: stânga 0.60;

-lateral: dreapta 2.00;

-posterioară: minim 2.00m;

Pentru lotul 9:

-stradal: 3.00 m;

-lateral: stânga 0.60;

-lateral: dreapta 2.00;

-posterioară: minim 2.00m;

Pentru lotul 10, 11:

-stradal: 3.00 m;

-lateral: stânga 2.00;

-lateral: dreapta 0.60;

-posterioră: minim 2.00m;

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

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 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 funcțiuni 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 construcție va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia cu avizul Poliției Rutiere. Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

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

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul străzii Iazului.

## 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, de gaze si 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, gaze naturale, canalizare si telekom să se realizeze în subteran.

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

Rețelele de apă, gaze, energie electrică, telecomunicații si 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 la rețeaua publică din strada Frasinetului.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava 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 bazinele etans vidanjabile propuse.

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 centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos.

#### **8.8. Rețea de gaze naturale**

Alimentarea se va face prin racordarea imobilului propus la rețeaua de gaze-naturale existentă în strada Frasinetului, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

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

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică 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 la coama =13,00m măsurată de la CTN, Hmaxim la cornisa 10.00 m 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 pașe ale unor tipuri de arhitecturi

nespecifice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază 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 parcelelor – minim un loc de parcare pentru fiecare parcelă.

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 cu functiuni complementare

- Locuințe individuale:

- Case unifamiliale: Locuințele individuale sunt principala utilizare în această zonă, fiind dedicate unei familii sau unui număr mic de persoane

- Vile și case de vacanță: Locuințele pot fi și de tip vilă sau reședință de vacanță, atâta timp cât sunt concepute pentru a răspunde nevoilor de trai ale unei familii.

- Gospodării și anexe:

- Anexe gospodărești: Este permisă construirea de anexe (de exemplu, garaje, depozite mici, camere pentru utilități), care sunt necesare pentru buna funcționare a gospodăriei.

- Grădini, spații verzi: Fiecare locuință poate beneficia de grădini proprii, iar în zonele rezidențiale se pot amenaja parcuri mici sau spații verzi pentru recreere.

- Locuri de joacă pentru copii:

- În funcție de reglementările locale, pot fi amenajate locuri de joacă pentru copii, mai ales în zone rezidențiale care sunt destinate familiilor..

## Utilizări premise cu condiții:

Pentru exploatarea și ferme agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la utilizări admise și sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii nu se încadrează în limitele de proprietate, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ).

Utilizări interzise: Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia. Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic. Se interzice amplasarea unităților de învățământ prescolar, școlar sau gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general.

### 1. Activități comerciale de mare amploare:

- Supermarketuri și centre comerciale: Aceste activități generează trafic intens și necesită parcare extinsă, ceea ce ar afecta confortul locuitorilor și ar perturba liniștea zonei.

- Magazine de mari dimensiuni: De exemplu, magazine de bricolaj sau de electrocasnice, care atrag un număr mare de clienți și de livrări, nu sunt permise în zonele rezidențiale.

- Piețe sau târguri de mari dimensiuni: Acestea implică un trafic semnificativ de persoane și vehicule și nu sunt compatibile cu caracterul unei zone de locuințe individuale.

### 2. Activități industriale:

- Fabrici, uzine sau alte activități industriale: Oricare tip de activitate industrială care produce poluare (fizică, chimică sau fonică) și care necesită un flux mare de muncitori sau transporturi nu este permisă în zonele rezidențiale.

- Depozite industriale: Depozitarea materialelor grele, periculoase sau care

necesită transporturi speciale nu este permisă, deoarece poate genera poluare sau riscuri de siguranță.

### 3. Activități comerciale sau de distracție care generează zgomot:

- Baruri, cluburi de noapte, discoteci: Aceste tipuri de localuri generează zgomot și pot deranja liniștea locuitorilor, ceea ce le face incompatibile cu zonele de locuințe individuale.

- Restaurante sau cafenele cu terase mari: Restaurantele de dimensiuni mari, care atrag un număr mare de clienți și care au terase exterioare, pot crea aglomerație și zgomot.

- Sala de jocuri sau cazinouri: Aceste activități de distracție generează un flux mare de persoane și sunt interzise în zonele rezidențiale din cauza impactului lor asupra liniștii publice.

### 4. Stabilimente de cazare de tip hotelier:

- Moteluri, pensiuni mari, hosteluri: Aceste tipuri de unități de cazare sunt interzise, deoarece implică un flux de persoane temporare și un trafic crescut, care nu se potrivește cu caracterul zonei de locuințe individuale.

### 5. Activități care generează poluare:

- Ateliere mecanice sau de reparații auto: Aceste activități pot produce zgomot, mirosuri neplăcute și emisii de gaze care afectează calitatea aerului și confortul locuitorilor.

- Fabricație sau prelucrare de materiale poluante: Activitățile industriale care implică chimicale, substanțe toxice sau poluante sunt strict interzise în aceste zone.

### 6. Activități care implică depozitare de substanțe periculoase:

- Depozite de combustibili, substanțe chimice periculoase: Depozitarea și manipularea substanțelor periculoase sau inflamabile sunt interzise din motive de siguranță și protecție a sănătății publice.

#### 7. Activități de transport sau logistică:

- Stații de carburant: Nu sunt permise stațiile de alimentare cu combustibil în zonele rezidențiale, deoarece acestea implică trafic intens și riscuri de siguranță.

- Parcări mari pentru vehicule grele sau camioane: Activitățile de transport care presupun depozitarea de vehicule grele, inclusiv parcuri de camioane sau depozite logistice, sunt interzise.

#### 8. Producția de energie sau utilități:

- Stații de energie electrică sau centrale electrice: Aceste instalații care produc energie sunt interzise, deoarece sunt prea mari și generează zgomot și poluare.

- Instalații de tratare a apei sau a deșeurilor: Astfel de activități care implică procesarea și depozitarea deșeurilor sau tratarea apei sunt incompatibile cu zonele rezidențiale.

#### 9. Activități educaționale sau instituționale de mari dimensiuni:

- Școli mari, facultăți, spitale sau clinici mari: Deși activitățile educaționale sau de sănătate pot fi permise în anumite condiții (cum ar fi grădinițe sau cabinete medicale mici), instituțiile educaționale sau spitalele mari, care atrag un flux mare de persoane și vehicule, nu sunt permise.

În zona de locuințe individuale, utilizările interzise sunt acelea care generează trafic intens, zgomot, poluare sau care, în general, nu sunt compatibile cu caracterul liniștit și rezidențial al zonei. Reglementările urbanistice locale sunt concepute pentru a proteja calitatea vieții locuitorilor și pentru a menține zona într-o stare de confort și siguranță, fără a o perturba prin activități comerciale sau industriale mari.

### 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		Situatie existenta			Maxim propusa prin PUZ		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	Situatie existenta			Maxim propusa prin PUZ		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0.00	0.00	0.00	2.115,2mp	6.377,25mp	35.00%
2	Trotuare, alei carosabile și pietonale	0,00	0,00	0,00	3.022,5mp		50.00%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	906.85 mp		15.00%

4	Total suprafață de teren	6.045,00		100%	6.045,00		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. existent = 0.00%

C.U.T. propus = 0.00

P.O.T. existent = 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 la coama 13,00m măsurată de la CTN;  
Hmaxim la streasina 10,00 m măsurată de la CTN.

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

L - locuirea

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

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

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan, creare drum acces și construire locuințe.*

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

Beneficiar: *Draghici Ruben*

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

cui: 38865131

tel: 0784382372

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 surplus de 20 % conform prevederilor 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 dezmembrat este o zonă, în care regăsim locuințe individuale, se consideră oportună introducerea în intravilan și reglementările pe terenul studiat în locuințe individuale. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

Întocmit,

Arh. Hortopan Alexandru Liviu

