

## **BORDEROU**

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

FOAIE DE CAPĂT

LISTA DE SEMNĂTURI

C.U. NR. 897/23.06.2023

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

ACTE DE PROPRIETATE

AVIZE ȘI ACORDURI

STUDIU GEOTEHNIC

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

PL.01. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

PL.02. SITUAȚIE EXISTENTĂ

PL.03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

PL.04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

PL.05. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA LOR

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ANEXE
- **Beneficiar:** MURGEA VALENTIN BOGDAN
- **Proiectant:** S.C. ARHITONIC S.R.L. Tg-Jiu;
- **Data elaborării:** AUGUST 2023

#### 1.2. Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Mun. Tg-Jiu, Aleea Bicaz, în vederea realizării obiectivului ” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ANEXE”.

Terenul are CF. nr. 68584 și nr. cadastral 68584, este proprietatea Murgea Valentin Bogdan și Murgea Anca-Andreea conform contract de vânzare cumpărare 792/10.02.2023 emis de BNP Ionașcu Titu, și contract de vânzare cumpărare 3804/26.05.2022 emis de BNP Raluca Davițoiu.

Terenul nu se află amplasat în rețelele ecologice, nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zone cu interdicții definitive, și nu este grevat de sarcini.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, terenul studiat este amplasat în intravilan și este instituit asupra lui un regim urbanistic special – interdicție temporară de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism.

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții P, P+M(1), P+2, se propune

ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime.

Obiectivele P.U.Z.-ului sunt:

- Stabilirea zonificării funcționale a terenului;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Stabilirea existenței rețelelor tehnico-edilitare și necesitatea extinderii lor și/sau racordării la ele;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- Mobilarea urbanistică la nivel de concept.

### **1.3. Surse documentare și bază legală:**

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

Plan Urbanistic General Tg-Jiu, aprobat prin HCL nr.192/2020;  
Regulament Local de Urbanism – Mun. Tg-Jiu (RLU);  
Ridicare topografică – scara 1/500;  
Studiu Geotehnic.

Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulametelor locale de urbanism,

indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Terenul studiat este amplasat în partea centrală-nord al Mun. Tg-Jiu.

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

Destinația parcelelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Funcțiune dominantă conform PUG: zonă mixtă: P.o. - Parc orășenesc, IS - Instituții publice și servicii.

Funcțiuni admise în zonă:

- spații plantate amenajate sau naturale cu funcțiune agrementar/recreativ – sport, jocuri pentru copii, agrement, odihnă în aer liber;
- amenajarea de spații verzi și funcțiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport, recreere, inclusiv dotările aferente;

Funcțiuni interzise în zonă:

- Orice fel de construcții/amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- Construcții care prin destinația lor produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice;
- Construcții/amenajări care prin volumetrie, arhitectură și aspect exterior intră în contradicție cu peisajul natural și cu valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea cadrului natural, dispariția vegetației și poluare vizuală;
- Depozitarea de deșeuri sau gunoi menajer.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
  - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
  - Zpa (albie) -15 m;
  - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în intravilanul Mun. Tg-Jiu, are o suprafață totală de 1490mp și are următorii vecini:

- nord: nr. Cad. 36890, 36889;
- sud: nr. Cad. 43913;
- vest: nr. Cad. 68440;
- est: nr. Cad. 48753, aleea Bicz.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcela compactă, situată pe aleea Bicz cu acces carosabil din aceeași alee.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Tg-Jiu (și anexate în copie la documentație) folosința actuală a terenului este de teren nereproductiv.

În zona studiată nu au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile din PUZ-ul propus.

Determinarea limitelor construcției propuse până la asigurarea distanței minime față de construcțiile vecine 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**

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 Motru.

### **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 Mun. Licurici.

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

## Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

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

(compresibilitate medie)

### fracții granulometrice

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

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

- umiditatea naturală -  $w \% = 10,5 \%$  ;
- greutatea volumică -  $\gamma_w = 20,8 \text{ KN} / \text{m}^5$ ;
- 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 -  $E = 20.000$  kPa;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică  $U_n = 34,00$

(neuniforme);

*fracții granulometrice*

11 % = pietriș mare;

34 % = pietriș mic;

18 % = nisip mare;

4 % = nisip fin;

1 % = praf,

### **Condiții de fundare**

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

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

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

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea

obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de  $B = 1,0$  m și adâncimea de fundare  $D_f = 2,0$  m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 96, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „ E ”

- Perioada de colț  $T_c = 1,0$  sec,

- Coeficientul  $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de  $1,2$  KN/m<sup>2</sup>

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

- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de  $0,30$  KN/m<sup>2</sup>

- Adâncimea de îngheț maximă este de  $0,80$  m .

- Conform normelor TS terenul este tare.

## **RECOMANDĂRI GEOTEHNICE**

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea

betonului.

- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

#### **2.4. Circulația**

Terenul are acces auto și pietonal din aleea Bicz.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent pe terenul studiat nu se află amplasate construcții.

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

Terenul dispune de acces la următoarele rețele tehnico-edilitare:

- rețea de alimentare cu apă potabilă;
- rețea de canalizare
- rețea de energie electrică;
- rețea de gaze naturale;
- C.A.T.V și internet.

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

#### **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.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului care intenționează construirea unui imobil locuință individuală.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Mun. Tg-Jiu cu nr. 897/23.06.2023 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

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

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

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

Se propune construirea unui imobil cu destinația de locuință individuală, a unei/unor anexe gospodărești, împrejmuirea și sistematizarea pe verticală a terenului, și racordarea la rețelele tehnico edilitare.

### **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.

Terenul nu se află în zone construite protejate, monumente istorice sau în zone cu interdicții definitive.

Construcția propusă va putea avea un regim de înălțime S+P+2.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

- Studiu topografic
- Studio geotehnic

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

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

Destinația este de zonă mixtă: P.o. - Parc orășenesc, IS - Instituții publice și servicii.

Folosința actuală a terenului este de teren neproductiv.

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

Nu există un cadru natural ce poate fi valorificat.

### **3.4. Organizarea circulației.**

Terenul are acces carosabil și pietonal din aleea Biczaz, cu o tramă stradală compusă din partea carosabilă cu lățimea de 7m, cu trotuar pe ambele părți cu o lățime de 0.9m fiecare.

Imobilul propus va avea un impact minor asupra traficului auto și pietonal din zonă.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice se propune retragerea construcțiilor cu cel puțin 10m din axul străzilor, ceea ce coincide cu o retragere de 5.5m față de aliniament.

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

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

- Locuințe individuale mici cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire

continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

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

### **Funcțiuni interzise în zonă:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
  - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
  - Zpa (albi) -15 m;
  - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

Soluția urbanistică se referă la extinderea zonificării de locuire pe suprafața de 1490mp de teren care este în prezent în intravilanul Mun. Tg-Jiu, prin această modificare se urmărește integrarea funcțională în concordanță cu caracterul funcțional din vecinătate.

Principala funcțiune a terenului studiat va fi de zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Bilanț teritorial:

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Total S. teren studiat	1490	100	1490	100
Teren intravilan	1490	100	1490	100
Teren extravilan	0	0	0	0
Construcții	0	0	522	35
Trotuare, alei pietonale și carosabile	0	0	671	45
Spații verzi	1490	100	298	20
P.O.T.	-		35	
C.U.T.	-		1.05	

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Obiectivul propus va fi racordat la toate rețelele tehnico-edilitare disponibile și la

serviciul de salubritate municipală, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate acolo unde este cazul.

### **Alimentarea cu apă**

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zonă.

### **Canalizarea menajeră**

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zonă; apele pluviale vor fi deversate exclusiv pe terenul beneficiarului fiind considerate convențional curate.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul Tehnic de Racordare.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul Tehnic de Racordare.

### **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**

Vor fi 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 și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Se prevede asigurarea unui minim de 20% din totalul suprafeței terenului studiat, destinată pentru spații verzi.

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

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată, iar pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren.

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

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

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

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

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

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

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Mun. Tg-Jiu.

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

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Urb. Fântână Marian

## CUPRINS

### REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

---

2. Domeniul de aplicare

---

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a

3. construcțiilor la nivelul Mun. Tg-Jiu, zona extinsă a U.T.R. – Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare

---

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

---

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

5. nivelul zonelor stabilite pentru zona extinsă a U.T.R. – Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare

---

#### **I.DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

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

## **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 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.
- 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.26/1996 - 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. 363/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.

- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 24 ianuarie 2006.

- 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.

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.

- 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 a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.

- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.

- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.

- 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.

- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.

- 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 Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.

- 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.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- 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.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- 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 Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse

staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993;

- Legea nr. 86/2017 privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

## **2. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Tg-Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată este inclusă în intravilanul aprobat al Mun. Tg-Jiu.

Funcțiunea dominantă propusă este de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

## **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL MUN. TG-JIU, ZONA EXTINSĂ A U.T.R. – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Pentru terenul studiat se propune trecerea suprafeței de 1490mp în zonificarea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

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

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

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

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

### **5.1. Generalități**

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

Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

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

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

#### **c. Utilizări permise:**

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

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

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

### **e. Interdicții permanente:**

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

-Realizarea unor false mansarde.

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

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

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

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**f. Amplasarea față de drumurile publice** - se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. față de axul străzii de 10.0m, respectiv 5.5m față de aliniament.

**g. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare** se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. față de limitele laterale de 0.6m conform art. 612 din Cod Civil, și posterior de 2.00m.

**h. Amplasarea în interiorul parcelei** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

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

**i. Accese carosabile** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Mun. Tg-Jiu și a Regulilor de bază;

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

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

**k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse** – racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele propuse în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

**l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare** – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți

autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

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

**m. Parcelare** – Nu este cazul.

**n. Înălțimea construcțiilor** – în funcție de regimul de înălțime, până la S+P+2,  $H_{\max}$  admis la cornișă/atic este de 10,50 m,  $H_{\max}$  admis la coamă este de 14,00 m;

**o. Aspectul exterior al construcțiilor** – se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

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

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

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

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

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

**s. Parcaje** – se vor realiza parcări în interiorul terenului, numărul lor va respecta legislația în vigoare conform destinației construcției și a gabaritului său.

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

**t. Împrejmuiri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al Mun. Tg-Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vreun fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului

înconjurător.

Înălțimea maximă a împrejmuirii stradale va fi de 1.8m, iar cele laterale și posterioare de 2.4m. Împrejmuirea stradală va avea un procent de transparență de minim 20%.

Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

**Întocmit,**

C.Arh. Răducan Valentin

Urb. Fântână Marian