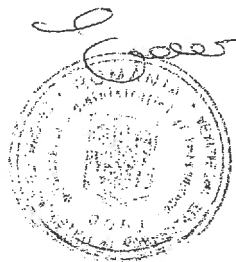


Jud.Gorj
Teritoriul adm.: com.Bilteni
Cod SIRUTA: 79013
Adresa imobil: sat Moi, T 39, P 22
Nr.cadastral al bunului imobil:

1061



Nr.pct	X	Y
1	398090.5128	366352.0702
2	398101.6447	366358.7229
3	398088.2010	366375.3087
4	398075.9663	366368.5748

$S=2512 \text{ m}^2$

ANCP
ANCIPI
OFICIUL DE CADASTRAL
PUBLICITATE IMOBILIARA
DATE 11.2004
INREGISTRAT
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
CONSILIER

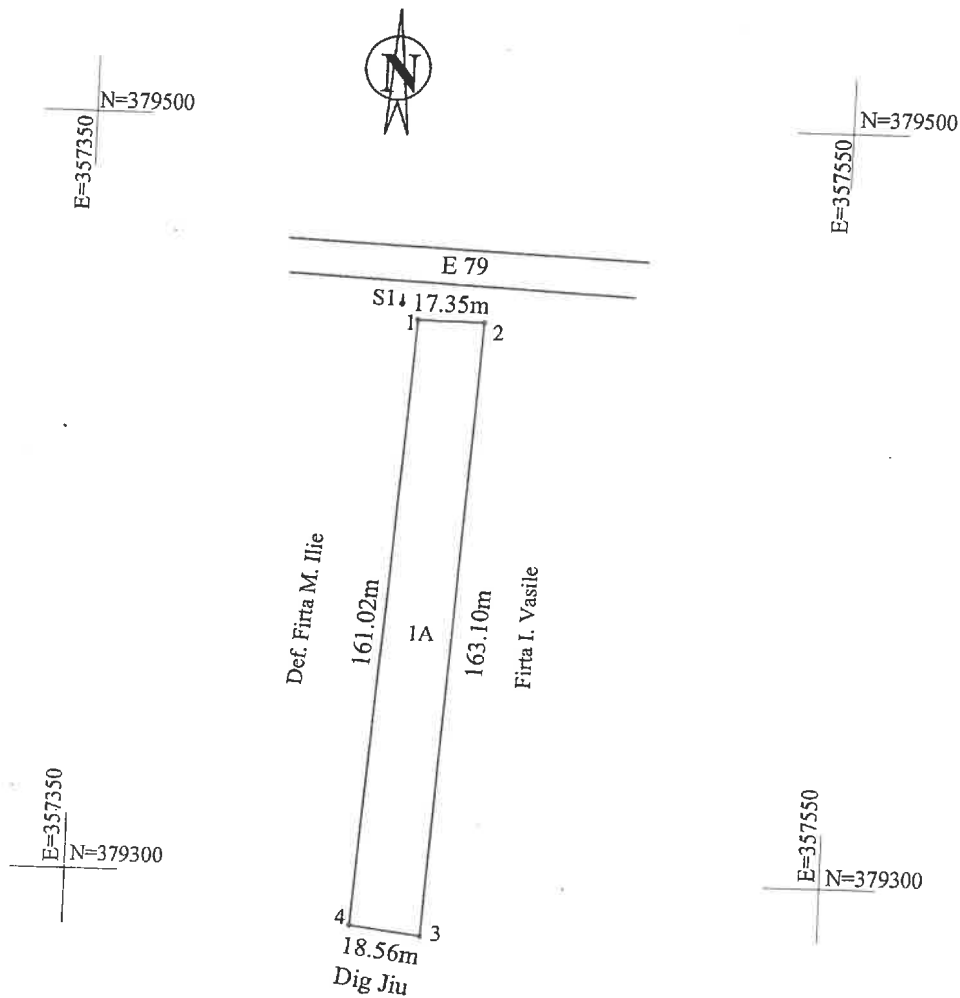
Numele si prenumele executantului: ing. Andrei Marin

Data: 18.11.2006



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:2000

Nr.cadastral 1494	Suprafata masurata 2905 mp	Adresa imobilului EXTRAVILAN, Com. Balteni, T 39, P 1195/17
Cartea Funciara nr.	UAT	BALTENI



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentuni
1	A	2905	58	Terenul nu este imprejmuit.
TOTAL		2905	58	

B. Date referitoare la constructii			
Cod. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie "STEREO 70"		
Pct.	E(m)	N(m)
1	357436.931	379447.512
2	357454.280	379447.265
3	357444.726	379284.444
4	357426.325	379286.839

Executant, Ing. Dobroiu Ana Data : 01.08.2008	(Stampa circulara: ORDINUL GEODEZIC DIN ROMANIA, Ing. DOBROIU ANA, Grad 334) Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date 20.08.2008
--	---

Suprafata totala masurata = 2905 mp Suprafata din act = 2900mp

Denumire proiect: Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303

Amplasament: Orasul Rovinari, Strada Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303,

Judetul Gorj

Beneficiar: Negomireanu Curelea Ion

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

1. Colectiv de elaborare proiect:

Şef proiect:

Arh. 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:

- | | |
|---|--------------|
| U.01- <i>Plan de incadrare in teritoriu</i> | - SC. 1/2000 |
| U.02- <i>Situatie existenta</i> | - SC. 1/2000 |
| U.03- <i>Reglementari urbanistice</i> | - SC.1/100 |
| U.04- <i>Posibilitati de mobilare urbanistica</i> | - SC.1/100 |
| U.05- <i>Reglementari urbanistice – echipare edilitara</i> | - SC.1/100 |
| U.06- <i>Circulatia juridica a terenurilor si obiective de utilitate</i> | - SC.1/100 |
| U.07- <i>Ilustrarea urbanistica</i> | - SC.1/100 |
| U.08- <i>Perspectiva aeriana</i> | - SC.1/100 |
| U.09- <i>Desfasurata existent si propus</i> | - SC.1/100 |

Denumire proiect: *Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303*

Amplasament: *Orasul Rovinari, Strada Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303,*

Judetul Gorj

Beneficiar: *Negomireanu Curelea Ion*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

ANEXE:

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.3. BAZA LEGALĂ	7
1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	10
1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	10
1.6. MODE DE PREZENTARE	10
2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ	11
2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE	11
2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității	11
2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare	11
2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior	11
2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	11
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	11
3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE.....	11
3.1. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI	12
3.3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	12
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC	12
3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR.....	12
3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR.....	12
3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI	13
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ.....	13

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	14
4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE	14
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	16
4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI	17
4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE	17
4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.....	17
4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	17
4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA	18
4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	18
4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.....	18
4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI	18
4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	18
4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE	19
4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR	19
5. CONCLUZII	20
6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE	21

Denumire proiect: *Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303*
Amplasament: *Orasul Rovinari, Strada Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303, Judetul Gorj*
Beneficiar: *Negomireanu Curelea Ion*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire investiție	: <i>Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303</i>
Amplasament	: <i>Orasul Rovinari, Strada Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303, Judetul Gorj</i>
Beneficiar	: <i>Negomireanu Curelea Ion</i>
Data elaborării	: <i>Aprilie 2025</i>

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației si exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unei persoane fizice sau juridice.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale si cele sociale ale individului si familiei sale, dintre interesul personal si cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață si a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare si realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței si activității umane si implicit asupra urbanismului si amenajării

teritoriului, precum si a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în introducerea terenului în suprafața de 2.295,34 mp din extravilan în intravilan din suprafața totală de 5.417,00 mp, alipirea terenurilor cu nr. cad. 37303 și 37299, reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului, teren proprietate privată a domnului Negomireanu Curelea Ion, care dorește construirea unei locuințe individuale, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- introducerea în intravilan a suprafeței de 2.295,34 mp;
- alipirea terenurilor cu nr. cad. 37303 și 37299;
- reglementarea indicatorilor urbanistici zonali ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului;
- reglementarea în zona de locuință individuală și funcțiuni complementare;
- asigurarea accesului la teren prin corectarea cu aleile de incintă propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor;
- regimul de înălțime maxim propus de P+2E;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim propus (35.00%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (1.05), specific regimului de înălțime.

Reglementările fiscale au fost stabilite prin PUG – zona extravilan - nereglementată.

1.3. BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- Ordin nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare

a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;

- Legea nr.107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Republicata;
- Codul Civil
- Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica;
- Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014;
- Ordinul nr.1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012;

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal conține următoarele:

Piese scrise

Memoriu general – Cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni;

Reglementările de urbanism: enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază P.U.Z. în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piese
desenate

Piesele desenate sunt realizate conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM 009-2000 sunt realizate pe suport topografic la scara 1:500.

1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal devine instrument tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a Unității Teritoriale de Referință de care aparține.

Pe baza P.U.Z. aprobat, în condițiile reglementate de acesta și cu respectarea condițiilor din avizele solicitate prin certificatul de urbanism se poate elabora Autorizația de Construire.

1.6. MODE DE PREZENTARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost întocmit într-un număr de doua exemplare necesare în procesul de avizare/aprobare cât și după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE

2.1.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității

Terenurile ce au generat prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt proprietatea domnului Negomireanu Curelea Ion.

Terenul este situat în extravilanul aprobat al Orasului Rovinari.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 11 din 18.02.2025 – Zona nereglementata - extravilan.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investițiile s-au efectuat pe suportul topografic furnizat de Oficiul de Cadastru Gorj.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobrate anterior

Conform Planului Urbanistic General al Orasului Rovinari, terenul studiat este situat în Zona nereglementata - extravilan.

2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe DN 66. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din DN 66, drum cu care se învecinează pe latura de nord.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul are o formă rectangulară, neregulată în plan, dimensiunile fiecărei laturi fiind specificate în Planul de Amplasament și Delimitare a Bunului Imobil.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la nord: E 79 / DN 66;
- la sud: Dig Jiu
- la vest: Def. Vilceanu C. Alexandru / nr. cad. 36114;
- la est: Firtata I Vasile / nr. cad. 36843.

Este de menționat caracterul omogen al zonei; delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit.

Zonele învecinate sunt ocupate de locuințe individuale, terenuri libere și străzi ce aparțin domeniului public. Terenul nu este delimitat de împrejurimi.

În prezent nu există fond construit pe teren.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă nereglementată - extravilan.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă au un regim de înălțime cuprins între P și P + 1.

3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă extravilan - nereglementată.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Dreptul de proprietate asupra terenurilor aparține domnului Negomireanu

Curelea Ion, conform contractului de vanzare - cumparare nr. 4368 din 28.septembrie.2010 emis de notar public Anica Merisescu, si contractul de vanzare – cumparare nr. 1814/18.martie.2011, înscrise în C.F. nr. 37299, 37303 si cu nr. cad. 37299 si 37303. Asupra imob nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI

Conform P100-1/2013, seismicitatea zonei se caracterizează prin valoarea coeficientului $a_g = 0,15$ g și a perioadei de colț $T_C = 0,7$ sec.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională $p_{conv} = 250$ kPa.

Adâncimea minimă de îngheț este 80 cm, de la cota terenului.

Categoria de importanță a obiectivului

Categoria de importanță a construcției, conform H.G.R. 766/1997, este ”D”

Clasa de importanță, conform P100-1/2013 este – ”III”.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat este liber de construcții.

Procentul de ocupare a terenului (POT) existent este de 0.00% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 0.00.

3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

DN 66 este purtătoare a următoarelor rețele edilitare: energie electrică, apă.

Regulament local de urbanism

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare a analizelor efectuate, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare a prezentei documentații vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei locuințe individuale.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective are în vedere realizarea construcției cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresie arhitecturală a construcțiilor învecinate.

Respectând cerințele impuse de beneficiar, a opțiunilor privitoare la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse.

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii compositionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra noii clădiri;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii;

- realizarea unui front reprezentativ către aliniamentul stradal (aleea de acces comuna racordaa la Strada Iazului)

- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a intrării principale în clădire;

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;

- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare pe verticală care să permită accese ușoare în construcție, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, parcaje etc.

Constructii propuse:

- O locuinta individuala 200.00 mp

Investiția propusă va avea următoarele caracteristici:

- Suprafață teren studiat: 2.951,95 mp;

- Regim de înălțime maxim propus: P+2;

- $H_{\max}$ streasina: +10.00 m;

- $H_{\max}$ coama: +13.00 m;

- S_{teren} 2.951,95 mp

- $S_{\text{construita existenta}}$ 0.00 mp;

- $S_{\text{desfasurata existent}}$ 0.00 mp;

- $S_{\text{construita max. pr. prin PUZ}}$ 1.032,95 mp;

- $S_{\text{desfășurata max. pr. prin PUZ}}$ 3.098,90 mp;

Denumire proiect: *Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303*

Amplasament: *Orasul Rovinari, Strada Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303,*

Judetul Gorj

Beneficiar: *Negomireanu Curelea Ion*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

- | | |
|--|--------------|
| - S _{construita} propusa | 200.00 mp; |
| - S _{desfășurata} propusa | 400.00 mp; |
| - S _{alei} teren | 1.032,95 mp; |
| - S _{spatii verzi si plantatii} teren | 885.40 mp; |

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile de derulare a investiției. Funcțiunea parcelei este zona de locuinte individuale si functiuni complementare.

Ampalsarea construcției se va face conform Planșei 3 – Reglementari urbanistice - zonificare si 4 – Posibilitati de mobilare urbanistica si in prezentul PUZ.

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți sunt:

- 15.00 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 0.60 față de limita de proprietate dinspre est;
- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Regimul de înălțime maxim al construcției propuse va fi P+2.

Înălțimea maxima la streasina va fi 10.00 m raportat la C.T.N. si la coama 13.00m raportat la C.T.N.

- Suprafața construită locuinta individuala pr. = 200.00 mp;
- Suprafața construită locuinta individuala max. pr. = 1.032,95 mp;

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de amplasamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în Planșa nr 3 – Reglementări urbanistice si 4 – Posibilitati de mobilare urbanistica.

S-a ținut cont de Regulamentul de Urbanism Local aferent PUG, de prevederile Codului Civil și de O.M.S. 119 din 2014 Actualizat.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Se vor folosi materiale acreditate cu agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcția propusă, cu regim de înălțime P+2, nu este o construcție dominantă în contextul actual al zonei.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe parcela studiată nu există fond construit pe teren.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din DN 66, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de nord.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea construcției s-a realizat luând în calcul forma neregulată a parcelei și particularitățile topografice ale acesteia.

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul, terenul studiat nefiind în zona de protecție a monumentelor de arhitectură și a siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcțiile care fac obiectul prezentului studiu nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu vor influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus pe amplasamentul tratat în P.U.Z. reglementează zona în locuințe individuale și funcțiuni complementare.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică spațiilor de cazare.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul DN 66 este de categoria III.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la minim 45 cm față de terenul amenajat.

Aleile propuse vor urmări pantele terenului existent. Vor fi realizate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Distanțele construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 32.15 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 43.60 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 9.30 m față de limita de proprietate dinspre vest;
- 7.60 m față de limita de proprietate dinspre est;

Amplasarea construcțiilor față de vecinătăți se va face conform Planșei nr. 4 – Posibilitati de mobilare urbanistica din prezenta documentație.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă se face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament.

Canalizarea se va rezolva prin bazinul etans vidanjabil propus .(cap. 2000l pt 4 pers.).

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament. Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Zona poate fi racordată la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă iar telefonie mobilă se recepționează în bune condiții.

Alimentarea cu căldură

Centrala pe lemne.

Gospodărie comunală

În incinta terenului studiat se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a

Denumire proiect: Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303

Amplasament: Orasul Rovinari, Strada Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303,

Judetul Gorj

Beneficiar: Negomireanu Curelea Ion

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

Bilanul teritorial existent/maxim propus al zonei este următorul:

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
2.951,34 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	1.032,95 mp	35.00 %	1.032,95 mp	35

Rest teren curti constructii			
885.40 mp / 30.00 %			
POT ex.	POT pr. max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Bilantul teritorial propus/maxim propus al zonei este următorul:

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
2.951,34 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	200.00 mp	6.77 %	383.80 mp	13.00

Rest teren curti constructii			
2.367,54 mp / 80.23%			
POT pr.	POT max. pr. prin PUZ	CUT pr.	CUT max. pr. prin PUZ
6.77%	35.00	0.1	1.05

5. CONCLUZII

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

- amplasamentul studiat, este supus opțiunii proprietarului, în condițiile mai sus amintite;
- se propune introducerea suprafeței de 2.951,34 mp din extravilan in intravilan;
- se propune alipirea terenurilor cu nr. cad. 37303 si 37299;
- se propune reglementarea indicatorilor urbanistici, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului ;
- se propune reglementarea in zona de locuinte individuale cu functiuni complementare;
- se propune realizarea unei locuinte individuale cu un regim de înălțime maxim P+2;
- se propun accese auto si pietonale din DN 66;
- se propune racordarea noii construcții la rețelele existente în zonă;
- se propune realizarea a minim 1 loc de parcare pe parcela;
- se propune realizarea de spații verzi;

6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul plan urbanistic zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local.

Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizației de construire.

Denumire proiect: *Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303*

Amplasament: *Orasul Rovinari, Strada Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303,*

Judetul Gorj

Beneficiar: *Negomireanu Curelea Ion*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale si teritoriale interesate sau impuse de către serviciul tehnic de specialitate al Consiliului Local.

Întocmit,

Arh. Hortopan Alexandru



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar : Negomireanu Curelea Ion
Oras Rovinari, Strada Energeticianului, nr.cad.37299, 37303, Judetul Gorj

3

OBSERVATII:

Se propune introducerea terenului in suprafata de 2.951,34 mp din extravilan in intravilan din suprafata totala de 5.417,00 mp, alipirea terenurilor cu nr. cad. 37303 si 37299, reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului in vederea construirii - locuinte individuale si functiuni complementare.

Regimul maxim de inaltime propus P+2.

Hmaxima la coama a constructiilor 13.00 m masurata de la C.T.N. iar pentru streasina de 10.00 m de la C.T.N.

Retrageri aliniamente minime

- Aliniament: propunere 15.00 m (propus prin P.U.Z.)
- Retrageri laterale limita Vest: propunere 2.00 (propus prin P.U.Z.)
- Retrageri laterale limita Est: propunere 0.60 (prin P.U.Z. propus)
- Retrageri posterioare: propunere 2.00 m (propus prin P.U.Z.)

Spatii verzi si plantate minim 30%.
Se propune minim un loc de parcare

Situatia terenului

Nr.	Nr. cad.	Suprafata teren	Proprietar	Categoria de folosinta actuala	Intravilan	Observatie/referinte
1.	37303	2.905,00 mp	Negomireanu Curelea Ion	arabil	nu	Teren neimprejmuit
2.	37299	2.512,00 mp	Negomireanu Curelea Ion	arabil	nu	Teren neimprejmuit

Indici urbanistici max. pr. prin PUZ

S_{teren} = 2.951,34 mp
S_{construita max pr.} = 1.032,95 mp
S_{desfasurata max. pr.} = 3.098,90 mp
P.O.T. max. pr = 35.00%
C.U.T. max. pr = 1.05

Indici urbanistici ex.

S_{teren} = 5.417,00 mp
S_{cons. ex.} = 0.00 mp
S_{desf. ex.} = 0.00 mp
P.O.T. existent = 0.00%
C.U.T. existent = 0.00

BILANT TERITORIAL

Total teren studiat	din	Constructii existente	Constructii propuse	Drumuri	Rest teren curti constructii
2.951,34 mp	100% care	0.00 mp 0.00%	1.032,95 mp 35.00%	1.032,95 mp 35.00 %	885.40 mp 30.00 %

VECINI

- E 79 / DN 66
- Firtata I Vasile / nr. cad. 36843
- Dig Jiu
- Def. Vilceanu C. Alexandru / nr. cad. 36114

- N
- E
- S
- V

LEGENDA P.U.Z.

- Parcela studiata
- Parcele vecini
- C1 - Constructii vecine existente
- C2 - Constructii vecine existente

Limite:

- Limita teritoriu studiat
- Limite parcela studiata
- Parcela reglementata
- Limite cadastrale
- Limita edificabila propusa

Cai de comunicare:

- Zona cai de circulatie rutiera

Simboluri:

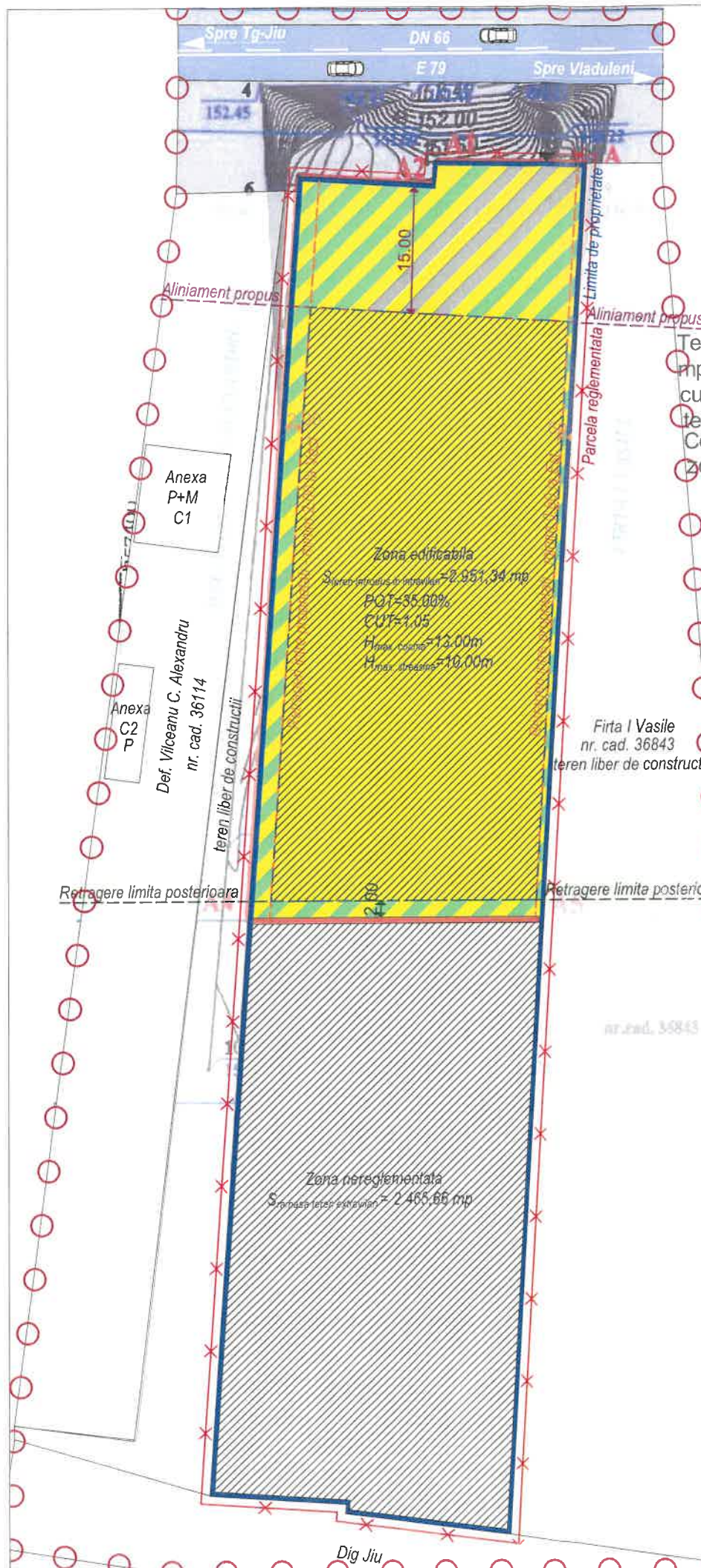
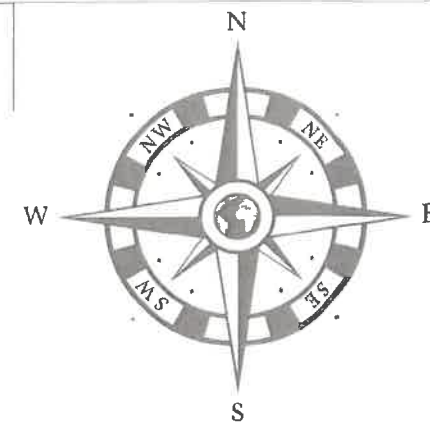
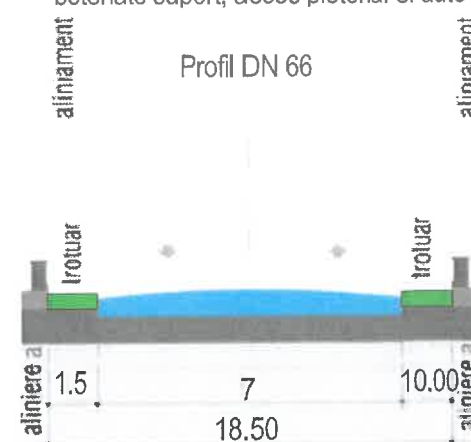
- Acces auto si pietonal

Folosinta terenurilor:

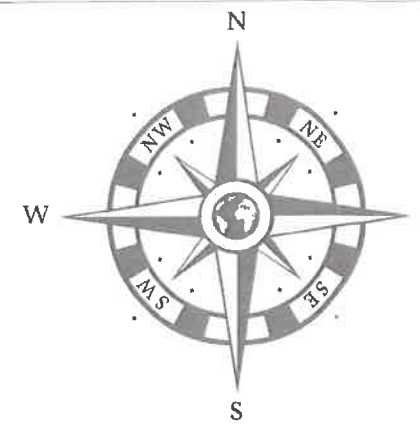
- Zona extravilan - nereglementata conform P.U.G.

Zonificare propusa:

- Zona locuinte individuale si functiuni complementare propus prin PUZ
- Suprafata edificabila propusa pentru amplasare locuinta individuala si functiuni complementare
- Zona verde propusa in cadrul parcelei ce face obiectul P.U.Z.
- Zona propusa din pavaj / platforme betonate suport, acces pietonal si auto



Cerinta		-Verificator -Expert	Nume :	Semnatura :	referat/expertiza nr./data
Proiectant general : aha.studio srl Mun. Targu Jiu, Str. Vasile Alecsandri, nr. 44 Tel 0784.382.372 aha.studio@yahoo.com		Beneficiar : Negomireanu Curelea Ion Amplasament : Oras Rovinari, Str. Energeticianului, nr. cad. 37299, 37303, Jud. Gorj Denumire : Realizare PUZ, introducerea in intravilan a terenurilor cu numar cadastral 37299 respectiv numar cadastral 37303		PR. NR.: 27/2025	proiect nr.:
Data: aprilie.2025 Sc 1/500		Sef proiect : Arh. Hortopan Alexandru Proiectat : Arh. Hortopan Alexandru Desenat : Arh. Hortopan Alexandru	Nume :	Semnatura :	P.U.Z. faza : U.03
Titlu plansa : REGLEMENTARI URBANISTICE		Nume :		Semnatura :	nr. plansa:



- LEGENDA:**

- | | | | | | |
|--|---------------|---|--|--|--|
| Proiectant general : aha.studio srl
Mun. Târgu Jiu, Str. Vasile Alecsandri, nr. 44
Tel 0784.382.372 aha.studio@yahoo.com | |  | | | |
| | | Nume : | | Semnătură : | |
| Data: | Sef proiect : | Arh. Hortopan Alexandru | | | |
| aprilie, 2025 | Proiectat : | Arh. Hortopan Alexandru | | | |
| Sc. 1:100 | Desenat : | Arh. Hortopan Alexandru | | | |
| | | proiect : | | beneficiar : | |
| | | planșă : | | Beneficiar : <u>Negomireanu Curelea Ion</u>
PR. NR:
27/2025
Amplasament : <u>Oras Rovinari, Str. Energeticianului,</u>
<u>nr. cad. 37299, 37303, Jud. Gorj</u>
Denumire : <u>Realizare PUZ, introducere in</u>
<u>intravilan a terenurilor cu numar</u>
<u>cadastral 37299 respectiv numar</u>
<u>cadastral 37303</u>
P.U.Z.
Titlu plansa : <u>POSSIBILITATI DE</u>
<u>MOBILARE</u>
<u>URBANISTICA</u>
U.04 | |
| | | planșă : | | PR. NR:
27/2025
Amplasament : <u>Oras Rovinari, Str. Energeticianului,</u>
<u>nr. cad. 37299, 37303, Jud. Gorj</u>
Denumire : <u>Realizare PUZ, introducere in</u>
<u>intravilan a terenurilor cu numar</u>
<u>cadastral 37299 respectiv numar</u>
<u>cadastral 37303</u>
P.U.Z.
Titlu plansa : <u>POSSIBILITATI DE</u>
<u>MOBILARE</u>
<u>URBANISTICA</u>
U.04 | |