

**PRIMĂRIA COMUNEI DRĂGUȚEȘTI**

**Data anuntului : 20.07.2026**

**ANUNȚ NR. 2**

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „ INTRARE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PENTRU TERENURILE CU NR CADASTRAL 37627 ȘI NR. CADASTRAL 37621 ”**

**Inițiator: S.C. YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L**

**Elaborator: S.C. ARHIGUIDE SRL ”**

**Amplasament: Comuna DRĂGUȚEȘTI – extravilan și intravilan**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

**asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei DRĂGUȚEȘTI în perioada 20.07.2026 – 10.08.2026**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATEREA PUBLICĂ CE SE VA ORGANIZA ÎN DATA DE 11.08.2026, ORA 12.00 LA SEDIUL PRIMĂRIEI DRĂGUȚEȘTI**

**Observațiile sau propunerile pot fi transmise prin:**

- scrisori depuse la registratura institutiei
- scrisori transmise prin poștă pe adresa institutiei, în termenul limită stabilit

**Răspunsul la observatiile transmise va fi pus la dispoziția publicului în termen de 5 zile de la încheierea perioadei de primire a acestora prin:**

- afișare la sediul instituției
- scrisori transmise prin poștă pe adresa institutiei, în termenul limită stabilit

**Persoana responsabilă cu urbanismul: Gengiu Valentin - Compartiment Urbanism, Primăria Comunei DRĂGUȚEȘTI**

**PRIMAR,  
POPESCU DUMITRU ION**

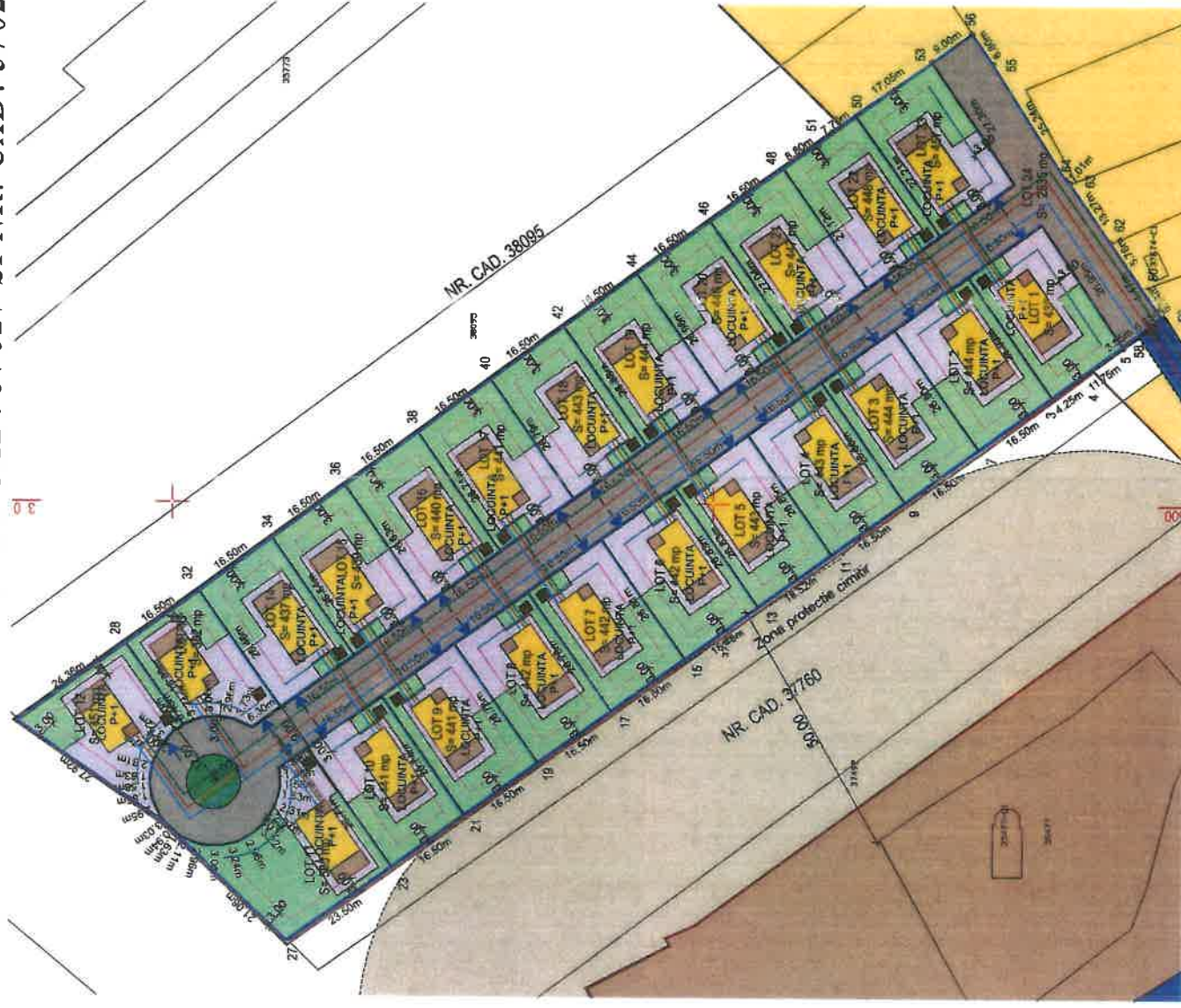
PRIMARIA COMUNEI DRAGUTESTI  
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data anuntului: 20.07.2026

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE  
ELABORARE PUZ PENTRU „INTRARE TEREN IN  
INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINTE PENTRU TERENURILE CU NR. CAD. 37627 SINR. CAD. 37621

Initiator:  
S.C. YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L.

Elaborator:  
S.C. ARHIGUIDE S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII

asupra documentelor expuse /disponibile la sediul Primăriei Com. Dragutesti,  
în perioada 20.07.2026–10.08.2026 între orele 08:00 -14:00

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA

Consultarea documentației pe site-ul Primăriei Comunei Danesti în secțiunea  
Consultare informare publică PUG/PUZ/PUD- Etapa II de informare și consultare sau la sediul Primăriei  
Comunei Dragutesti, în perioada 20.07.2026–10.08.2026

Observațiile pot fi transmise pe adresele de e-mail [primaria.dragutesti@yahoo.com](mailto:primaria.dragutesti@yahoo.com) sau pot fi înregistrare la  
Centrul de informare cetățeni din cadrul Primăriei .

Răspunsul la observațiile transmise va fi expediat prin posta sau prin email (la cerere) si poate fi consultat  
pe site-ul Primariei.

**Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului :**

*INSP. Gengiu Valentin*

adresa **PRIMARIA COMUNEI DRAGUTESTI**

email-[primaria.dragutesti@yahoo.com](mailto:primaria.dragutesti@yahoo.com)

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

### **CUPRINS**

#### **REGULAMENT DE URBANISM**

- I. Dispoziții generale
  - 1. Rolul R.L.U.
  - 2. Baza legală a elaborării
  - 3. Domeniul de aplicare
- II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
  - 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
  - 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
  - 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
  - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
  - 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
  - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
  - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
- III. Zonificare funcțională - Unități și subunități funcționale
- IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
  - L – locuirea
  - C – căi de comunicație
  - SP – spații plantate, agrement, sport
  - GC – gospodărie comunală
  - TR – echipare edilitară
- V. Unități teritoriale de referință

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1.1. 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 uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din intravilanul și extravilanul satului Dragutesti, comuna Dragutesti, , alcatuit din 2 parcele de teren, cu nr. cadastrale 37627 și 37621, ce urmează a fi parcelat după aprobarea prezentei documentații.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite pentru terenul intravilan, prin UTR LR2 – Zona pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare, care se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Dragutesti.

### **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, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al comunei Dragutesti.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.
- Certificatul de urbanism
- Codul Civil.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- 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 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 și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, 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.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- 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 02.06.1994.
- 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.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României.
- 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 si exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 771 din 23.08.2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 di 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- 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 07.03.2002.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- 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 10.04.1997.
- 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 30.01.1996.
- 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.
- Legea 292/2018 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren în intravilan și parcelare în vederea construirii de locuințe pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 și nr. cad. 37621**

modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, din 10 decembrie 2018.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României.
- 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.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

- 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 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

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z. din sat Dragutesti, judetul Dragutesti, jud. Gorj, respectiv pe parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării terenurilor studiate, conform avizului de oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Gorj.

Terenul studiat are o suprafață totală de 12 815mp (teren intravilan: 1709,00mp și teren extravilan : 11 106,00mp) și este identificat cu nr cadastrale 37627 și 37621.

Conform P.U.G com. Dragutesti terenurile se afla partial in extravilan si partial in intravilan, in UTR LR2 zona pentru locuit, servicii si functiuni complementare.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- NORD-VEST: Dig Raul Jiu
- NORD-EST: Mostenitor Giurca Grigore

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- SUD- VEST: Drum de acces nr. cad. 37251, Mostenitor Sapunaru Ioana
- SUD - EST: Nr. cad. 37534, Mostenitor Sapunaru Ioana si Negrea Gh.

În realitate, terenul este in totalitate nefolosit și neexploatat, iar in vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale;
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate.
- terenuri intravilane libere de constructii
- Terenuri extravilane libere de constructii

Terenul studiat se afla intr-o zona aflata in dezvoltare , unde functiunea predominanta este cea de locuire. In adiacenta se afla numeroase constructii de locuinte atat vechi cat si noi.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor needificate, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate locuințele;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol / plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

#### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Riscuri tehnologice – zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice și nu se permite pe acest amplasament autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii alimentației și pădurilor, ministrul apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

### Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Se propune funcțiunea principală de locuire individuală, în regim izolat sau cuplat, precum și funcțiuni complementare, sociale, comerciale, servicii, agrement și turism.

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a se stabili pe terenul studiat, format din 2 parcele funcțiunea dominantă de locuire (individuală, izolată sau cuplată), iar terenul studiat prin prezentul PUZ este propus să rămână în UTR LR 2 – Zona pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare, pentru care se vor aplica regulile de bază deja stabilite și aprobate în Regulamentul de Urbanism al comunei Dragutesti.

În prezent, UTR LR 2 figurează ca zonă cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

Pentru realizarea investiției dorite este necesară introducerea suprafeței de teren din extravilan (**suprafața de 11 106,00 mp**) în intravilan.

Ulterior aprobării planului Urbanistic zonal se va realiza parcelarea

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

terenului in parcele pentru construirea de locuinte individuale sau alte functiuni complementare locuirii.

Toate loturile sunt destinate pentru locuințe unifamiliale individuale sau cuplate, ori alte functiuni complementare, insa prin alipirea ulterioara a parcelelor se pot realiza parcele mai mari, cu conditia respectarii reglementarilor privind parcelarea din RGU 525.

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare , in mod colectiv, pe drumul de acces privat propus in incinta, din rețelele existente de-a lungul DN66 pentru apă, canalizare ( aflata in curs de executie, conform adresei APAREGIO), energie electrică, internet și gaze, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asphaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare.

### **Funcțiunea dominantă: locuirea**

#### **Funcțiuni complementare:**

- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- servicii;
- comerț.

#### **Utilizarea terenului**

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+1+M niveluri
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

verzi, drumuri, parări, etc.);

- se admite realizarea construcțiilor necesare funcțiilor complementare zonei de locuit;
- se recomandă ca unitățile de servicii sau mică producție care se vor realiza să fie nepoluante și să nu genereze un trafic intens în zonă.

#### Utilizări interzise

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;
- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

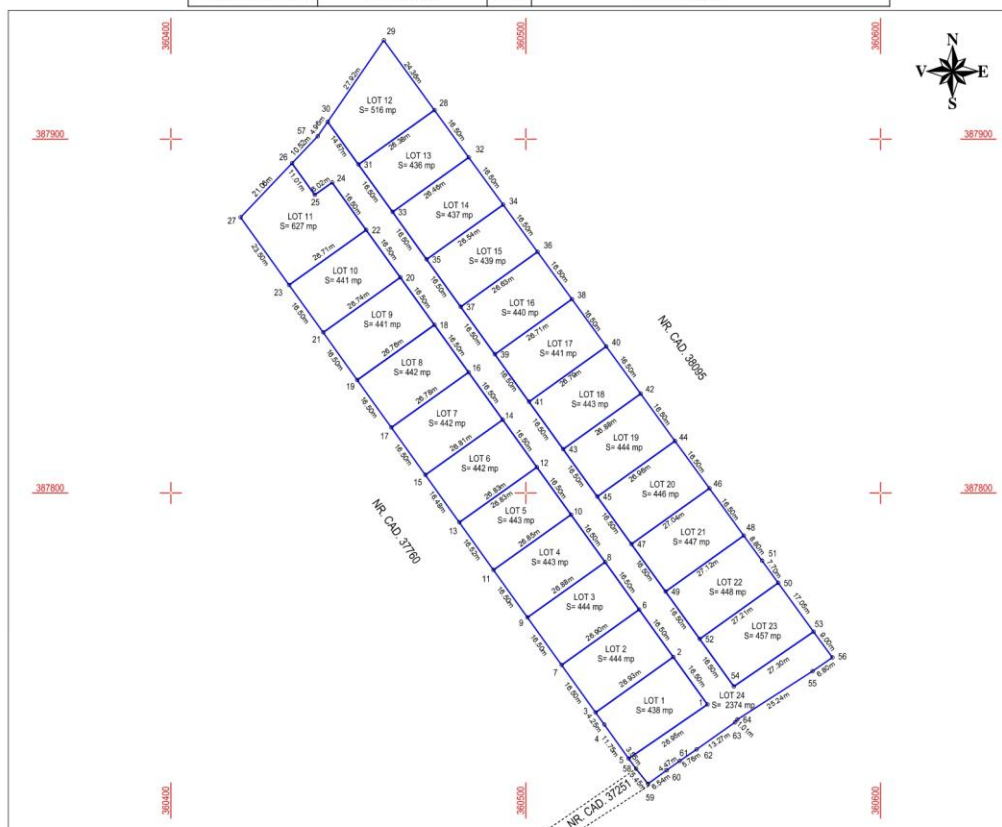
De asemenea, se propune parcelarea celor 2 terenuri, pentru construirea de locuinte individuale sau alte constructii cu functiuni complementare. Se vor realiza 24 loturi . 23 loturi se vor realiza pentru construire si un lot ( nr 24) cu suprafata de 2374 mp, va fi drum de acces privat.

# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZMEMBRARE SCARA 1: 1000

|                     |                         |                                                                           |
|---------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata măsurată (mp) | Adresa imobilului: Tarla 16, Parcela 1042, 1053, Tarla 36, Parcela 67, 68 |
| 37627, 37621        | 12815                   | Comuna Dragutesti, Loc. Dragutesti, Jud. Gorj                             |
| Cartea Funciară nr. | 37627, 37621            | UAT DRAGUTESTI                                                            |



| Situatia actuala<br>(inainte de dezmembrare)                                                                                                                                                                                                                                          |                |                  |                       | Situatia viitoare<br>(dupa dezmembrare)                                                                                                                  |                |                  |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| Nr. cad.                                                                                                                                                                                                                                                                              | Suprafata [mp] | Categ. folosinta | Descrierea imobilului | Nr. cad.                                                                                                                                                 | Suprafata [mp] | Categ. folosinta | Descrierea imobilului    |
| 37627<br>37621                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12815          | 1A               | TDI                   | 438                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 1- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 444                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 2- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 444                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 3- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 443                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 4- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 443                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 5- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 442                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 6- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 442                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 7- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 442                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 8- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 441                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 9- Teren extravilan  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 441                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 10- Teren extravilan |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 627                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 11- Teren extravilan |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 516                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 12- Teren extravilan |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 436                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 13- Teren extravilan |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                  |                       | 437                                                                                                                                                      | 1P             | 1P               | Lot 14- Teren extravilan |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12815          |                  |                       |                                                                                                                                                          |                |                  |                          |
| Executant:<br>PFA SORIN GEGAU, Certificat de autorizare<br>Seria RO-GI-F, Nr. 0120, Categoria B<br>Confirmarea executării măsurătorilor și a planului<br>corectitudinea întocmirii documentației cadastrale<br>corepondența acesteia cu realitatea din teren<br>Semnătura și ștampila |                |                  |                       | Inspector<br>Confirmă introducerea în baza de date integrată și<br>atribuirea numărului cadastral<br>Semnătura și parafa<br>Data: _____<br>Ștampila BCPI |                |                  |                          |

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Regimul de inaltime propus este max P+1+M iar inaltimea maxima propusa la streasina este de 10 m si la coama de 12m.

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită.

Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

### Procentul de ocupare a terenului si coeficient de utilizare a terenului

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,15

### Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ va finanța amenajarea circulației auto, a parcărilor și a trotuarelor situate în incintă și racordul rutier pentru accesul în incintă.

Se propune cedarea drumului de acces propus, catre primaria comunei Dragutesti.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### Orientarea față de punctele cardinale

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Se recomandă orientarea spațiilor locuibile astfel încât să se asigure însorirea lor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare.

#### Amplasarea față de drumurile publice

Fata de limita de proprietate stradala constructiile se vor retrage minim 3,00.

Amplasarea parcărilor în zona imobilelor propuse vor respecta distanța minimă de 5,00 m față de fațadele cu ferestre la camere locuibile (dormitoare și camere de zi).

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și deexploatare;
- b) parcaje, amenajare platformă(e) gunoi cu tomberoane îngropate sau supraterane, pe categorii de selectare, locuri de odihnă prevăzute cu bănci și pergola pentru umbrire, foișoare de curte;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- d) Amplasarea indicatorilor rutieri și panouri de reclamă.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

#### Amplasarea fata de limitele de proprietate

În cadrul U.T.R.-urilor de tip LR, pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă, se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acestuia egală cu jumătatea înălțimii la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două construcții învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține pe celelalte laturi  $H/2$  față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în toate cazurile de mai sus, se majorează la:

- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii, distanța până la limita acesteia va fi de minim 4 m.

- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii care la limita de proprietate prezintă calcan, distanța până la limita acesteia va fi de minim 6,00 m.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

### **Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, pe aceeași parcelă**

Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea, vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișe, a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan, cu alte corpuri de clădiri ale clădirii, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### **Accese carosabile**

Accesul la teren se face direct din Ds. 22 – Strada Bisericii, prin drumul cu nr. cad. 37251. (drum public al primăriei conform adeverința cu nr. 2376/2026 atasată la dosar) .

De asemenea, se propune parcelarea celor 2 terenuri, pentru construirea de locuinte individuale sau alte construcții cu funcțiuni complementare. Se vor realiza 24 loturi . 23 loturi se vor realiza pentru construire și un lot ( nr 24) cu



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

suprafata de 2374 mp, va fi drum de acces privat.

Accesul la cele 23 parcele se va face din drumul de acces propus, cu latimea totala de 9m. Acest drum se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie cu latime de 3,50 m si tratuare pe ambele parti cu o latime de 1,00m.

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcțiile propuse pe cel puțin 2 laturi, una din stradă și una pe o laterală a construcțiilor.

### Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Se va realiza trotuar de 1,0m latime pe ambele laturi ale drumului din incinta propus.

Se va asigura accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

### Racordarea la rețelele publice edilitare existente

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există posibilitatea realizării infrastructurii tehnico-edilitare pe ambele străzi propuse prin racordarea acestora la rețelele existente de-a lungul DN66 (apă, canalizare aflată în curs de execuție, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze), cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus.

Până la darea în folosință a rețelei publice de canalizare din strada DN66, se vor realiza bazine etanșe individuale de incintă, pentru fiecare lot propus.

#### Extinderea rețelelor edilitare existente

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii DN66 pentru apă, canalizare, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea branșării fiecărui imobil propus.

Se propune realizarea rețelelor tehnico-edilitare sub străzile propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestora, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

Branșamentele necesare și amenajarea căilor de circulație comune se vor face pe cheltuiala beneficiarului, conform avizului de oportunitate.

#### 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

##### Înălțimea construcțiilor

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Regimul de inaltime propus este max P+1+M iar inaltimea maxima propusa la streasina este de 10 m si la coama de 12m.

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită.

Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

### Aspectul exterior al construcțiilor

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.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### Parcaje

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe individuale se va asigura minim 1 loc de parcare în incintă sau garaj.

Pentru construcții cu alte destinații complementare locuirii, se vor asigura locuri de parcare conform RGU 525/1996, în incintă.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

### Spații verzi

În incinta fiecărui lot se vor amenaja spații verzi plantate.

Pentru constructiile cu destinatia de locuinta individuala se vor realiza spatii verzi in incinta de minim 20% din suprafata parcelei/lotului.

Pentru constructii cu alte destinatii complementare locuirii, se vor asigura spatii verzi in incinta, conform RGU 525/1996.

### Împrejmuiri

Sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,50 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu  $h = 90$  cm la stradă. La frontul stradal, se propune, realizarea de către inițiatorul prezentului PUZ a unor împrejmuiri care să fie tratate unitar, din punct de vedere arhitectural.

### **III. Zonificare functionala**

#### 1.1. Unitati si subunitati functionale

**Terenul studiat în prezentul PUZ este propus să ramana în UTR LR2 – Zona pentru locuit, servicii si functiuni complementare.**

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L – locuirea

Funcțiunea dominantă propusă este locuințe unifamiliale , izolate sau cuplate .

- IS – instituții și servicii

Se pot realiza spații desinate funcțiunii pentru prestări servicii nepoluante (birouri administrative, cabinete medicale, etc), turism (cazare tip aparthotel), amplasate în imobilele propuse;

- ID – unități de producție și depozitare  
nu e cazul

- C – căi de comunicație

Se vor realiza străzi, trotuare publice și parcuri – obiective de utilitate publică propuse prin prezentul PUZ

- SP – spații plantate, agrement, sport , recreere, odihnă
- GC – gospodărie comunală, platforme de gunoi

Se vor amenaja platforme pentru pubele de gunoi în incinta fiecărui lot propus care se vor ridica periodic de către firme specializate prin grija viitorilor proprietar (în baza unor contracte de servicii)

- TE – echipare edilitară - rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, energie electrică, internet)

### V. Unități teritoriale de referință

UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunilor predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenții.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale se face prin PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

**Terenul studiat în prezentul PUZ este propus să ramana în UTR LR2 – Zona pentru locuit, servicii si functiuni complementare.**

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525.

### **Reglementari urbanistice si edilitare pentru parcelele create**

*Toate loturile sunt destinate pentru locuințe unifamiliale , individuale, sau cuplate , ori alte constructii cu functiuni comeplementare locuirii.*

### **Funcțiunea dominantă: locuirea**

#### **Funcțiuni complementare:**

- *instituții învățământ;*
- *instituții cultură;*
- *așezăminte de cult;*
- *instituții de ocrotire a sănătății;*
- *instituții publice;*
- *servicii;*
- *comerț.*

### **Utilizarea terenului**

*Utilizări permise:*

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- locuințe individuale cu regim de înălțime  $P$ , până la  $P+1+M$  niveluri
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații verzi, drumuri, parcuri, etc.);
- se admite realizarea construcțiilor necesare funcțiunilor complementare zonei de locuit;
- se recomandă ca unitățile de servicii sau mică producție care se vor realiza să fie nepoluante și să nu genereze un trafic intens în zonă.

### *Utilizări interzise*

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;
- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

### Regim de înălțime și $H$ maxim

Regimul de înălțime propus este max  $P+1+M$  iar înălțimea maximă propusă la streasina este de 10 m și la coama este de 12m.

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită.

Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).



## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

### Procentul de ocupare a terenului si coeficient de utilizare a terenului

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,15

### Lucrări de utilitate publică

Se propune crearea si amenajarea unui drum de acces ,ce va fi ulterior cedat primariei comunei Dragutesti pentru trecere in domeniul Public.

### Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor locuibile astfel încât să se asigure însorirea lor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare.

### Amplasarea față de drumurile publice

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 3,00.

Amplasarea parcarilor în zona imobilelor propuse vor respecta distanța minimă de 5,00 m față de fațadele cu ferestre la camere locuibile (dormitoare și camere de zi).

### Amplasarea fata de limitele de proprietate

În cadrul U.T.R.-urilor de tip LR, pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă, se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acestuia egală cu jumătatea înălțimii la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două construcții învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

*care se menține pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.*

*Distanța minimă de 3,0 m necesară în toate cazurile de mai sus, se majorează la:*

*- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii, distanța până la limita acesteia va fi de minim 4 m.*

*- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii care la limita de proprietate prezintă calcan, distanța până la limita acesteia va fi de minim 6,00 m.*

### **Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, pe aceeași parcelă**

*Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor*

*precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.*

*În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea, vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișe, a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.*

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

*Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan, cu alte corpuri de clădiri ale clădirii, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.*

### Accese carosabile

*Accesul la teren se face direct din Ds. 22 – Strada Bisericii, prin drumul cu nr. cad. 37251. (drum public al primariei conform adeverinta cu nr. 2376/2026 atasata la dosar) .*

*Accesul la cele 23 parcele se va face din drumul de acces propus, cu latimea totala de 9m. Acest drum se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie cu latime de 3,50 m si tratuare pe ambele parti cu o latime de 1,00m.*

*Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcțiile propuse pe cel puțin 2 laturi, una din stradă și una pe o laterală a construcțiilor.*

### Accese pietonale

*În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.*

*Se va realiza trotuar de 1,0m latime pe ambele laturi ale drumului din incinta propus.*

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

*Se va asigura accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.*

### Racordarea la rețelele publice edilitare existente

*Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul DN66 pentru apă, canalizare, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea branșării fiecărui imobil propus.*

*Se propune realizarea rețelelor tehnico-edilitare sub străzile propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestora, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare.*

*Branșamentele necesare și amenajarea cailor de circulație comune se vor face pe cheltuiala beneficiarului, conform avizului de oportunitate.*

### Aspectul exterior al construcțiilor

*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.*

### Parcaje

*Pentru construcțiile cu destinația de locuințe individuale se va asigura minim 1 loc de parcare în incintă sau garaj.*

*Pentru construcții cu alte destinații complementare locuirii, se vor asigura locuri de parcare conform RGU 525/1996, în incintă.*

### Spații verzi

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

*În incinta fiecărui lot se vor amenaja spații verzi plantate.*

*Pentru constructiile cu destinatia de locuinta individuala se vor realiza spatii verzi in incinta de minim 20% din suprafata parcelei/lotului.*

*Pentru constructii cu alte destinatii complementare locuirii, se vor asigura spatii verzi conform RGU 525/1996, in incinta.*

### Împrejmuiri

*Sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,50 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu  $h = 90$  cm la stradă. La frontul stradal, se propune, realizarea de către inițiatorul prezentului PUZ a unor împrejmuiri care să fie tratate unitar, din punct de vedere arhitectural.*

Întocmit,

Arh. Pîrvulescu A. Mihaela



arh. Pasăre Viorel Dorel



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

#### MEMORIU GENERAL

##### 1. INTRODUCERE

###### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- \* **Denumirea lucrării:** Elaborare plan urbanistic zonal pentru intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. Cadastral 37627 si nr. Cadastral 37621
- \* **Amplasament :**  
Sat Dragutesti, comuna Dragutesti, judetul Gorj  
(nr. Cad. 37627 si 37621)
- \* **Beneficiar:**  
SC YULIGIULI TRANS 2020 SRL
- \* **Proiectant:**  
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;  
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
- \* **Data elaborării:**  
Mai 2026;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-



## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterrane sau subterane, 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 și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfățișarea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primării.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbaniștii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare - aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Beneficiarul Madalin Gramada, reprezentant al SC YULIGIULI TRANS 2020 SRL a solicitat Primăriei Comunei Dragutesti, parcelarea imobilelor in vederea construirii de locuinte individuale.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul studiat face parte partial din intravilanul ( suprafata de 1709mp) si partial din extravilanul (suprafata de 11 106mp) localitatii, respectiv din UTR LR 2 - Zona pentru locuit, servicii si functiuni complementare.

Terenurile pe care beneficiarul doreste sa le parceleze se afla in intravilan si extravilan. Pentru a putea construi pe acest amplasament este necesara introducerea suprafetei de teren

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

extravilan ( suprafata de 11 106,00mp) in intravilan, respectiv elaborarea unui plan urbanistic zonal cu acest scop.

A fost eliberat in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 18 din 09.03.2026.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține SC YULIGIULI TRANS 2020 SRL, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

Terenul reglementat este format din 2 parcele de teren si are o suprafata totala de 12 815,00mp (1709,00mp intravilan si 11106,00 mp extravilan).

În realitate, terenul nu este in totalitate folosit și exploatat, iar in vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale;
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate.
- terenuri intravilane libere de constructii
- Terenuri extravilane libere de constructii

Terenul studiat se afla intr-o zona aflata in dezvoltare , unde functiunea predominanta este cea de locuire. In adiacenta se afla numeroase constructii de locuinte atat vechi cat si noi.

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede introducerea teren in intravilan si parcelare pentru construirea de locuinte individuale .

Funcțiunea dominantă (locuințe individuale in regim izolat sau cuplat ) propusă de beneficiar și susținută prin prezenta documentatie, este în corelare cu functiunea invecinata.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

NORD-VEST: Dig Raul Jiu

- NORD-EST: Mostenitor Giurca Grigore
- SUD- VEST: Drum de acces nr. cad. 37251, Mostenitor Sapunaru Ioana
- SUD - EST: Nr. cad. 37534, Mostenitor Sapunaru Ioana si Negrea Gh.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat intr-o zona aflata in plina dezvoltare, de locuinte, unde se disting multiple constructii noi.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin extinderea intravilanului existent, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire individuale pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

#### 1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Dragutesti.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și  
eTerra-Public - Geoportal ANCPI

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

- Certificatul de Urbanism nr. 18/ 09.03.2026
- Documente de proprietate
- Extrase de carte funciară pentru informare
- Extrase de plan cadastral (ortofotoplan)
- Planuri de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000
- Plan topografic cu coordonate teren, întocmit de ing. Sorin Gegau, avizat de OCPI Gorj;
- Studiu geotehnic
- Aviz de oportunitate nr. 1 din 27.04.2026 eliberat de Primăria comunei Dragutesti.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare
- Legea privind circulatia juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de sigurantă la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

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

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

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG comuna Dragutesti în intravilanul si extravilanul localitatii.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG, pentru zona de locuințe individuale, respectiv LR 2 .

Funcțiunea dominantă existentă este de locuire individuala.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de locuințe individuale ( în regim izolat, cuplat) și funcțiuni complementare (sociale, comerț, servicii, turism, agrement).

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să solicite obținerea autorizației de construire pentru locuință în condițiile respectării normelor în vigoare.

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

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul comunei Dragutesti cuprinde zone variate de relief.

Se distinge lunca aluvionara a raului Jiu.

Localitatea se desfasoara longitudinal pe directia nord-sud si cuprinde zone de dealuri si de lunca .

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață.

Prin configurația geografică, comuna Dragutesti se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachiți și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studiu geotehnic.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate.

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

Parametrii geotehnici caracteristici recomandați sunt conform NP 122/2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 “Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului”*.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare ( $a_g$ ) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani este de 0,15g;

Perioada de colț ( $T_c$ ) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

□ Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

Alunecări de teren: aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicate, cu probabilitate de alunecare mare.

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. *Categoria geotehnică 1*, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile. Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului. Adâncimea de fundare va fi la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față. Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înmămărirea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază pentru presiunea convențională  $P_{conv}$  de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 250 kPa pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației  $B = 1,00$  m și adâncimea  $D = 2,00$  m.

$P_{conv}$  de baza = 250kPa;



## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

#### **2.3. Încadrarea în localitate**

Terenul reglementat este format din 2 parcele de teren si are o suprafata totala de 12.815,00mp (1.709,00mp intravilan si 11.106mp extravilan) , aflat in proprietatea SC YULIGIULI TRANS 2020 SRL.

**Se propune introducerea suprafetei de 11.106mp in intravilan si scoaterea din circuitul agricol.**

Accesul la teren se face din Ds. 22 – Strada Bisericii, prin drumul cu nr. cad. 37251. (drum public al primariei conform adeverinta cu nr. 2376/2026 atasata la dosar) .

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din intravilanul si extravilanul localitatii, respectiv din UTR LR 2 - Zona pentru locuit, servicii si functiuni complementare.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- NORD-VEST: Dig Raul Jiu
- NORD-EST: Mostenitor Giurca Grigore
- SUD- VEST: Drum de acces nr. cad. 37251, Mostenitor Sapunaru Ioana
- SUD - EST: Nr. cad. 37534, Mostenitor Sapunaru Ioana si Negrea Gh.

#### **2.4. Circulația**

Accesul la teren se face direct din Ds. 22 – Strada Bisericii, prin drumul cu nr. cad. 37251. (drum public al primariei conform adeverinta cu nr. 2376/2026 atasata la dosar) .

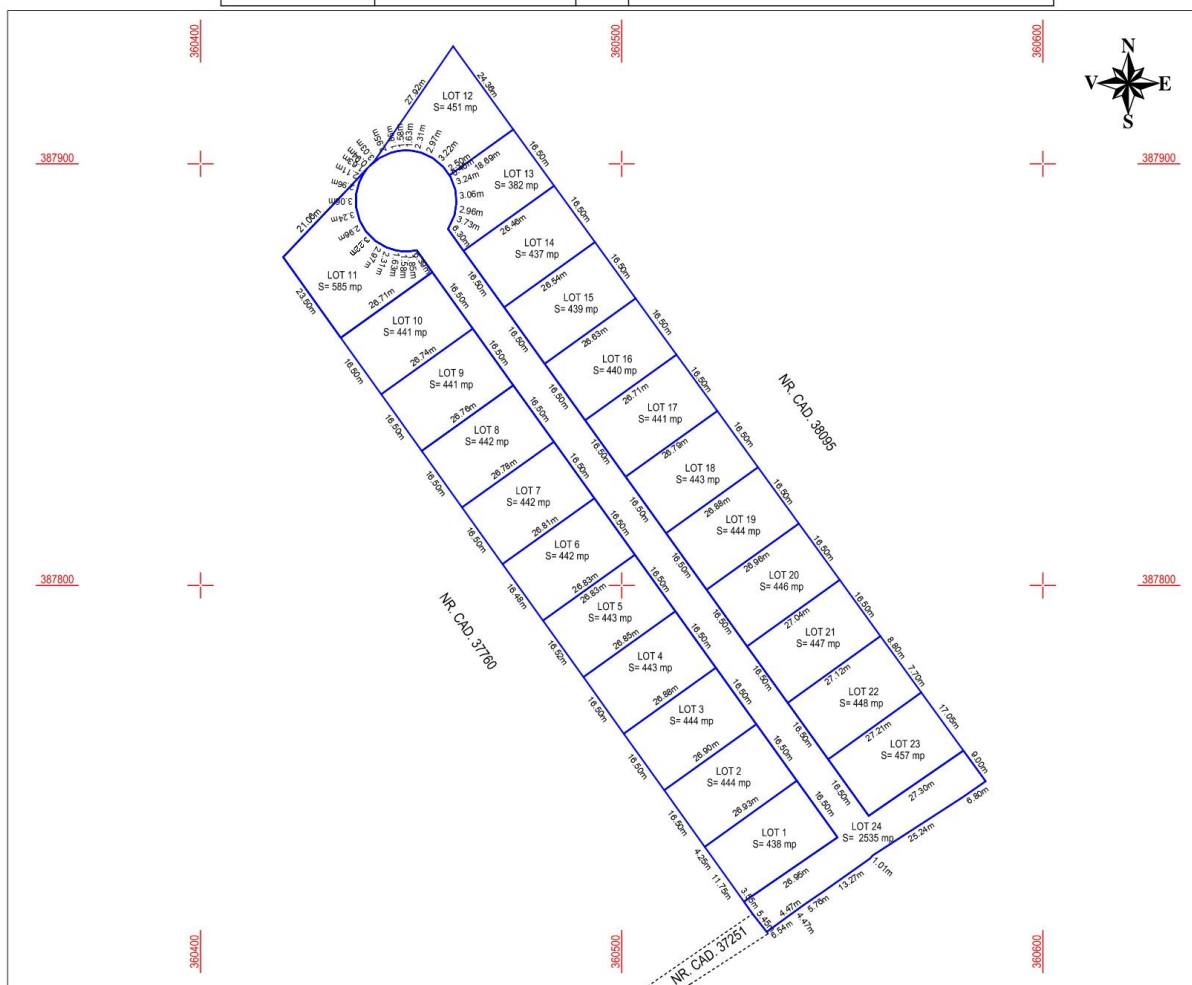
De asemenea, se propune parcelarea celor 2 terenuri, pentru construirea de locuinte individuale sau alte constructii cu functiuni complementare. Se vor realiza 24 loturi . 23 loturi se vor realiza pentru construire si un lot ( nr 24) cu suprafata de 2535 mp, va fi drum de acces privat.

Accesul la cele 23 parcele se va face din drumul de acces propus, cu latimea totala de 9m. Acest drum se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie cu latime de 3,50 m si tratuare pe ambele parti cu o latime de 1,00m.



**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

|                     |                         |                                                                          |            |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata măsurată (mp) | Adresa imobilului: Tarla 16, Parcela 1042, 1053, Tarla 36, Prcela 67, 68 |            |
| 37627, 37621        | 12815                   | Comuna Dragutesti, Loc. Dragutesti, Jud. Gorj                            |            |
| Cartea Funciară nr. | 37627, 37621            | UAT                                                                      | DRAGUTESTI |



| Situația actuală<br>(înainte de dezmembrare) |                |                  |                          | Situația viitoare<br>(după dezmembrare) |                |                  |                          |          |                |                  |                          |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|-----------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------|----------------|------------------|--------------------------|
| Nr. cad.                                     | Suprafata [mp] | Categ. folosinta | Descrierea imobilului    | Nr. cad.                                | Suprafata [mp] | Categ. folosinta | Descrierea imobilului    | Nr. cad. | Suprafata [mp] | Categ. folosinta | Descrierea imobilului    |
| 37627<br>37621                               | 12815          | 1A               | TDI                      |                                         | 438            | 1P               | Lot 1- Teren extravilan  |          | 439            | 1P               | Lot 15- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 444            | 1P               | Lot 2- Teren extravilan  |          | 440            | 1P               | Lot 16- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 444            | 1P               | Lot 3- Teren extravilan  |          | 441            | 1P               | Lot 17- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 443            | 1P               | Lot 4- Teren extravilan  |          | 443            | 1P               | Lot 18- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 443            | 1P               | Lot 5- Teren extravilan  |          | 444            | 1P               | Lot 19- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 442            | 1P               | Lot 6- Teren extravilan  |          | 446            | 1P               | Lot 20- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 442            | 1P               | Lot 7- Teren extravilan  |          | 447            | 1P               | Lot 21- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 442            | 1P               | Lot 8- Teren extravilan  |          | 448            | 1P               | Lot 22- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 441            | 1P               | Lot 9- Teren extravilan  |          | 457            | 1P               | Lot 23 Teren extravilan  |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 441            | 1P               | Lot 10- Teren extravilan |          | 2535           | 1P               | Lot 24- Teren extravilan |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 585            | 1P               | Lot 11- Teren extravilan |          |                |                  |                          |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 451            | 1P               | Lot 12- Teren extravilan |          |                |                  |                          |
|                                              |                |                  |                          |                                         | 382            | 1P               | Lot 13- Teren extravilan |          |                |                  |                          |
|                                              | 437            | 1P               | Lot 14- Teren extravilan |                                         |                |                  |                          |          |                |                  |                          |
| Total                                        | 12815          |                  |                          |                                         |                |                  |                          | Total    | 12815          |                  |                          |

Executant:

PFA SORIN GEGAU, Certificat de autorizare

Seria RO-GJ-F, Nr. 0120, Căpătare în

Confirm executarea măsurătorilor la teren

corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și

corectedența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila



Inspector

Confirm introducerea în baza de date integrată și

atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data.....

Ștampila BCPI

Data: 03.06.2026

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

#### 2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Zona studiată pentru reglementare are o suprafața totală de 12.815,00mp , si este formată din 2 PARCELE de teren aflate în proprietatea SC YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L.

Imobilul cu numărul cadastral 37627, se afla atât în intravilanul cât și extravilanul localității.

Imobilul cu numărul cadastral 37621 , se afla atât în intravilanul cât și extravilanul localității.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul intravilan face parte din UTR LR 2 - Zona pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare.

Cele două terenuri sunt libere de construcții.

Pentru a putea construi pe amplasamentul dorit ( extravilan ) este necesară introducerea suprafeței de teren extravilan ( **suprafața de 11.106,00mp**) în intravilan, respectiv elaborarea unui plan urbanistic zonal cu acest scop.

Toate condițiile de construibilitate se vor preciza în regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal elaborat.

#### 2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată dispune de rețele publice de energie electrică în strada Bisericii , și rețele publice de gaze naturale și apă, în DN66 .

Pentru bransarea investițiilor propuse de pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, bransamentele necesare.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele publice edilitare existente în zona se vor suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### 2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt preluate din P.U.G. și din Studiul geotehnic.

Cerințele pentru construcții de locuire în această zonă, precum și pentru unele construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii), sunt mari.

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele<sup>13</sup>

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient pentru confortul de locuire. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

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

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize 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. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al localității Dragutesti și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul și extravilanul comunei.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

Funcțiunea dominantă (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinătățile existente.

Accesul la teren se face direct din Ds. 22 – Strada Bisericii, prin drumul cu nr. cad. 37251. (drum public al primăriei conform adeverința cu nr. 2376/2026 atasată la dosar) .

Terenul reglementat este format din 2 parcele de teren și are o suprafață totală de 12.815,00mp (1.709,00mp intravilan și 11.106mp extravilan) , aflat în proprietatea SC YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L.

**Se propune introducerea terenului extravilan, în suprafața de 11.106mp în intravilan și crearea unei zone pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare, prin extinderea UTR LR2.**

**De asemenea, se propune parcelarea celor 2 terenuri, pentru construirea de locuințe individuale sau alte construcții cu funcțiuni complementare. Se vor realiza 24 loturi . 23 loturi se vor realiza pentru construire și un lot ( nr 24) cu suprafața de 2535 mp, va fi drum de acces**

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

**privat.**

Ulterior aprobarii PUZ-ului se pot realiza operatiuni de parcelare ( dezmembrare si alipire), cu respectarea urmatoarelor conditii.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate.

Eliberarea autorizației de construire pentru lotul studiat nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

### 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru locuințe individuale pe terenurile din vecinătate, din UTR LR 2.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu case unifamiliale, cu acces direct din strada Principala și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale. Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

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

Se propune introducerea terenului extravilan, în suprafața de 11.106 mp în intravilan și crearea unei zone pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare, prin extinderea UTR LR2.

De asemenea, se propune parcelarea celor 2 terenuri, pentru construirea de locuințe individuale sau alte construcții cu funcțiuni complementare. Se vor realiza 24 loturi. 23 loturi se vor realiza pentru construire și un lot (nr 24) cu suprafața de 2374 mp, va fi drum de acces privat.

Funcțiunea propusă de investitori și susținută prin prezentul studiu de oportunitate – este cea de locuire individuală, cu servicii și funcțiuni complementare, conform prevederilor LR2, ale planului urbanistic general al comunei Dragutesti.

#### **Funcțiunea dominantă: locuirea**

#### **Funcțiuni complementare:**

- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- instituții publice;
- servicii;
- comerț.

#### **Utilizarea terenului**

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+1+M niveluri
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații verzi, drumuri, parcări, etc.);
- se admite realizarea construcțiilor necesare funcțiunilor complementare zonei de locuit;
- se recomandă ca unitățile de servicii sau mică producție care se vor realiza să fie nepoluante și să nu genereze un trafic intens în zonă.

Utilizări interzise

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;
- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

#### **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

Caracteristici ale parcelelor:

În general construcțiile de locuințe se vor realiza pe terenuri proprietate particulară. Suprafețele loturilor proprietate particulară variază între 400 și peste 3000 mp, ceea ce permite teoretic parcelări pe care, cu acordul proprietarului, s-ar putea realiza mai multe construcții.

Operațiunea se poate face prin vânzarea excedentului de teren, schimb de teren sau prin compensare, din terenurile aflate în extravilan.

Dacă proprietarii nu sunt de acord, construcțiile realizate pe loturi mai mari de 300 mp se vor supune strict prescripțiilor prezentului regulament în<sup>17</sup>

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

ceea ce privește

regimul de aliniere, rezervarea spațiilor pentru domeniul public (drumuri, spații verzi etc).

Pentru terenurile ce urmează a fi concesionate, se vor trasa parcele de aproximativ 1000 mp, dar nu mai mici de 300 mp.

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă o suprafață minimă de 300 mp;
- b) să aibă un front la stradă dimensionat conform prevederilor legale.

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând terenului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:

- a) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;
- b) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;
  - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
  - obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);
  - obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu forma geometrică neregulată.
  - Fața de drumul de acces privat în incintă se propune o retragere de minim 3m.

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

În cadrul U.T.R.-urilor de tip LR, pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă, se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita<sub>18</sub>

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

posterioară a acestuia egală cu jumătatea înălțimii la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două construcții învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în toate cazurile de mai sus, se majorează la:

- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii, distanța până la limita acesteia va fi de minim 4 m.
- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii care la limita de proprietate prezintă calcan, distanța până la limita acesteia va fi de minim 6,00 m.

#### **Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, pe aceeași parcelă**

Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea, vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișe, a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan, cu alte corpuri de clădiri ale clădirii, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

#### Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta caracterul arhitectural al zonei și se va armoniza cu aspectul



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

clădirilor învecinate;

- toate fațadele se vor trata cu aceeași grijă pentru calitatea spațiului urban. Se interzice:
  - imitarea stilurilor arhitecturale și a materialelor nespecifice zonei;
  - imitarea de metale prețioase;
  - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuiesc tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejurimi, spații plantate sunt precizate prin regulile generale și condițiile generale.

#### **Condiții de echipare edilitară**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice, tehnico-edilitare existente. În cazul inexistenței acestora se vor lua măsuri pentru respectarea normelor de igienă și de protecție a mediului.

Se vor realiza extinderi de rețele existente în adiacenta, respectiv rețeaua de energie electrică din strada Bisericii, rețeauă de gaze naturale existentă în DN 66 ( nu este obligatorie, existând și alte soluții de încălzire) și rețeaua de apă existentă în DN 66.

Orice construcție nouă, destinată locuirii trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, iar în cazul în care aceasta nu există, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau în grup, conform actelor normative în vigoare.

Sistemul individual de colectare a apelor menajere (vidanjabil) va fi prevăzut cu posibilități de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectare a acestora. Orice gospodărie individuală trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

### Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

#### Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maxim admis pentru terenurile din zona de locuit trebuie să exprime suprafață maxim admisă de ocupare cu construcții (clădiri) și anexe ale acestora, la nivelul parcelelor.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea unor valori controlate pentru P.O.T. se asigura o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii acestor suprafețe.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.: 35 %

#### **- Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)**

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționat în piesele desenate și în prescripțiile din regulamentul de urbanism este maxim admisă și reprezintă raportul dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.: 1,15

### **Regimul de înălțime**

- ✓ Maxim P+1+M
- ✓ Hmaxim = 10m la streasina si 12 m la coama.

#### Plantatii si spatii verzi

- Se vor organiza plantații de către beneficiari în incinta loturilor. Accesele pietonale vor fi susținute prin plantatii decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

- spatiile verzi pe fiecare lot, vor ocupa miniim 20 %.

#### Imprejmuiri

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50m

- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2.00m.

#### a. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Se propune cedarea drumului propus in incinta ( lotul nr. 24) catre primaria Comunei Dragutesti.

Ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii prevederilor RGU 525, privind dimensionarea parcelelor.

### BILANT TERITORIAL

| BILANT TERITORIAL        |                    |        |                  |         |
|--------------------------|--------------------|--------|------------------|---------|
|                          | Situatie existenta |        | Situatie propusa |         |
| Teren extravilan         | 1709,00mp          | 13,33% |                  |         |
| Teren intravilan         | 11106,00mp         | 86,67% | 12815,00mp       | 100,00% |
| CURTI - Constructii      |                    |        | 10280,00mp       | 80,21%  |
| Constructii              |                    |        | 3598,00mp        | 28,07%  |
| Suprafete betonate       |                    |        | 4626,00mp        | 36,09%  |
| Spatii verzi             |                    |        | 2056,00mp        | 16,05%  |
| Cai de circulatie comune |                    |        | 2535,00m         | 19,79%  |
| TOTAL                    | 12815,00mp         | 100%   | 12815,00mp       | 100,00% |

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

| Bilant parcele       |                    |                         |                              |                         |     |
|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|-----|
| Numar<br>parcela/lot | Suprafata<br>teren | Suprafata<br>construita | Suprafata<br>spatii<br>verzi | Suprafata<br>circulatii | POT |
| 1                    | 438 mp             | 153,30 mp               | 87,60 mp                     | 197,10 mp               | 35% |
| 2                    | 444 mp             | 155,40 mp               | 88,80 mp                     | 199,80 mp               | 35% |
| 3                    | 444 mp             | 155,40 mp               | 88,80 mp                     | 199,80 mp               | 35% |
| 4                    | 443 mp             | 155,05mp                | 88,60 mp                     | 199,35 mp               | 35% |
| 5                    | 443 mp             | 155,05 mp               | 88,60 mp                     | 199,35 mp               | 35% |
| 6                    | 442 mp             | 154,70 mp               | 88,40 mp                     | 198,90 mp               | 35% |
| 7                    | 442 mp             | 154,70 mp               | 88,40 mp                     | 198,90 mp               | 35% |
| 8                    | 442 mp             | 154,70 mp               | 88,40 mp                     | 198,90 mp               | 35% |
| 9                    | 441 mp             | 154,35 mp               | 88,20 mp                     | 198,45 mp               | 35% |
| 10                   | 441 mp             | 154,35 mp               | 88,20 mp                     | 198,45 mp               | 35% |
| 11                   | 585 mp             | 204,75 mp               | 117,00 mp                    | 263,25 mp               | 35% |
| 12                   | 451 mp             | 157,8 5mp               | 90,20 mp                     | 202,95 mp               | 35% |
| 13                   | 382 mp             | 133,70 mp               | 76,40 mp                     | 171,90 mp               | 35% |
| 14                   | 437 mp             | 152,95 mp               | 87,40 mp                     | 196,65 mp               | 35% |
| 15                   | 439 mp             | 153,65 mp               | 87,80 mp                     | 197,55 mp               | 35% |
| 16                   | 440 mp             | 154,00 mp               | 88,00 mp                     | 198,00 mp               | 35% |
| 17                   | 441 mp             | 154,35 mp               | 88,20 mp                     | 198,45 mp               | 35% |
| 18                   | 443 mp             | 155,05 mp               | 88,60 mp                     | 199,35 mp               | 35% |
| 19                   | 444 mp             | 155,40 mp               | 88,80 mp                     | 199,80 mp               | 35% |
| 20                   | 446 mp             | 156,10 mp               | 89,20 mp                     | 200,70 mp               | 35% |
| 21                   | 447 mp             | 156,45 mp               | 89,40 mp                     | 201,15 mp               | 35% |
| 22                   | 448 mp             | 156,80 mp               | 89,60 mp                     | 201,60 mp               | 35% |
| 23                   | 457 mp             | 159,95mp                | 91,40 mp                     | 205,65 mp               | 35% |
| 24                   | 2535mp             |                         |                              | 2535,00 mp              |     |

### 3.5. Căile de comunicație

Accesul la cele 23 parcele se va face din drumul de acces propus, cu latimea totala de 9m.

Acest drum se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie cu latime de 3,50 m si tratuare pe ambele parti cu o latime de 1,00m.

Parcagele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse si se vor realiza cel putin 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta.

Accesele pietonale se vor face din trotuarele ce vor fi create și dimensionate prin PUZ conform profilelor transversale( profil tip 1).

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune racordarea/bransarea la rețelele publice de utilitati existente ( apa, gaze<sub>23</sub>

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

naturale, energie electrica, telefonie, cablu tv, internet,), prin extinderi de retele publice.

Pentru incalzirea spatiilor se vor folosi alternative de echipamente producatoare de energie (pompe de caldura, centrala pe combustibil solid, panouri solare, etc).

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

- se poate realiza de la rețeau de apa a localitatii existente in adiacenta, prin extindere de retea .

#### **3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.**

- se va realiza in sisteme individuale de colectare a apelor uzate, de incinta propuse pe fiecare parcela.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor spre spațiile verzi interioare amenajate.

#### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrică**

-se poate realiza de la rețeaua existenta in zona a localitatii aflata in adiacenta, prin extindere de retea

#### **3.6.4 Telecomunicații**

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

#### **3.6.5 Alimentarea cu căldură**

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe combustibil solid, lemne, pompe de căldură, electrice), sau alte variante.

Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

#### **3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale**

-se poate realiza de la rețeaua existenta in zona a localitatii aflata in adiacenta, prin extindere de retea.

#### **3.6.7 Alimentarea cu carburanți**

Pentru investiția propusă nu este necesară.

#### **3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.**

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

\* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

\* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija noilor proprietari, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

#### **3.6.9 Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului**

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;

- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

specializate.

#### 3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

##### 1.1. Protecția mediului

###### \*Protecția calității apelor

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

###### \*Protecția aerului

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO<sub>2</sub> în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

###### \*Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

###### \*Protecția solului și a subsolului

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

\*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

În ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, astfel încât așezările umane nu sunt afectate.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

#### 3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

#### 4. CONCLUZII

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

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține SC YULIGIULI TRANS 2020 SRL, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

Terenul reglementat este format din 2 parcele de teren și are o suprafață totală de 12.815,00mp (1.709,00mp intravilan și 11.106mp extravilan).

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din intravilanul și extravilanul localității, respectiv din UTR LR 2 - Zona pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare ( pentru terenul intravilan).

**Se propune introducerea terenului extravilan, în suprafața de 11.106mp în intravilan și crearea unei zone pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare, prin extinderea UTR LR2.**

**De asemenea, se propune parcelarea celor 2 terenuri, pentru construirea de locuințe individuale sau alte construcții cu funcțiuni complementare. Se vor realiza 24 loturi . 23 loturi se vor realiza pentru construire și un lot ( nr 24) cu suprafața de 2374 mp, va fi drum de acces privat.**

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zonă locuințe individuale;
- circulații carosabile modernizate și nemodernizate.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

- terenuri intravilane libere de constructii
- Terenuri extravilane libere de constructii

Accesul la teren se face direct din Ds. 22 – Strada Bisericii, prin drumul cu nr. cad. 37251. (drum public al primariei conform adeverinta cu nr. 2376/2026 atasata la dosar) .

Accesul la cele 23 parcele se va face din drumul de acces propus, cu latimea totala de 9m. Acest drum se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie cu latime de 3,50 m si tratuare pe ambele parti cu o latime de 1,00m.

Parcagele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse si se vor realiza cel putin 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta.

Accesele pietonale se vor face din trotuarele ce vor fi create și dimensionate prin PUZ conform profilelor transversale( profil tip 1).

Funcțiunea propusă de investitori - este cea de locuire individuala, cu servicii și funcțiuni complementare, conform prevederilor LR2, ale planului urbanistic general al comunei Dragutesti.

Regimul de inaltime propus este max P+1+M iar inaltimea maxima propusa la streasina este de 10 m si la coama de 12m.

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,15

#### Utilizări permise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+1+M niveluri
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații verzi, drumuri, parcări, etc.);
- se admite realizarea construcțiilor necesare funcțiunilor complementare zonei de locuit;
- se recomandă ca unitățile de servicii sau mică producție care se vor realiza să fie nepoluante și să nu genereze un trafic intens în zonă.

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

### **Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

#### Utilizări interzise

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;
- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând terenului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:

- c) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;
- d) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;
  - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
  - obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);
  - obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu forma geometrică neregulată.
  - Față de drumul de acces privat în incintă se propune o retragere de minim 3m.

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

În cadrul U.T.R.-urilor de tip LR, pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă, se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita<sub>29</sub>

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

posterioară a acestuia egală cu jumătatea înălțimii la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două construcții învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în toate cazurile de mai sus, se majorează la:

- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii, distanța până la limita acesteia va fi de minim 4 m.
- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii care la limita de proprietate prezintă calcan, distanța până la limita acesteia va fi de minim 6,00 m.

#### **Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, pe aceeași parcelă**

Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea, vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișe, a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan, cu alte corpuri de clădiri ale clădirii, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

### Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcțiilor la rețelele existente în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale;
- finalizarea investițiilor propuse.

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 = 0,90 m față de terenul natural.

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Proprietarul terenului sau proprietarii parcelelor (în cazul vânzării acestora), va/vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu branșamentele necesare pentru fiecare lot în parte.

Deoarece terenurile au suprafețe diferite iar POT-ul și CUT-ul limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, vor exista construcții diferite ca formă și dimensiuni cu valoare a investiției diferite, astfel încât valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare beneficiar și obiectiv, în parte.

**Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525.**

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

**Se propune cedarea drumului propus in incinta ( lotul nr. 24) catre primaria Comunei Dragutesti.**

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI  
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE  
LOCALE

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

| Nr. crt.                                                                 | Categorii de costuri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | În sarcina cui cade cheltuiala respectivă |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                         |
| <b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| a1.                                                                      | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> <li>- Întocmire PUZ</li> <li>- Studiu de prefazibilitate</li> <li>- Studiu de fezabilitate</li> <li>- Studii de teren (topo, geo, hidro)</li> <li>- Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini</li> <li>- Verificări de proiect</li> </ul> | Proprietar                                |
| a2.                                                                      | Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Proprietar                                |
| a3.                                                                      | Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Proprietar                                |
| a4.                                                                      | Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare                                                                                                                                                                                                         | Proprietar                                |
| <b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| b1.                                                                      | Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheltuieli pentru amenajarea terenului</li> <li>- Cheltuieli pentru protecția mediului</li> </ul>                                                                                                                                                                       | Proprietar                                |
| b2.                                                                      | Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Proprietar                                |
| b3.                                                                      | Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Proprietar                                |
| b4.                                                                      | Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcții și instalații</li> <li>- Montaj utilaje tehnologice</li> <li>- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj</li> <li>- Utilaje fără montaj și echipamente de transport</li> <li>- Dotări</li> <li>- Active necorporale</li> </ul>                           | Proprietar                                |
| b5.                                                                      | Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizare de șantier</li> <li>- Comisioane, taxe, cost credit</li> <li>- Cheltuieli diverse și neprevăzute</li> </ul>                                                                                                                                                                                      | Proprietar                                |

### PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile  
cu nr. cad. 37627 si nr cad. 37621**

- modernizarea tramei stradale
- realizarea unor dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse alimentare și nealimentare

### PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj).

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj);

2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al primăriei Dragutesti.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Întocmit,

Arh. Pirvulescu A, Mihaela



Arh. Pasăre Viorel Dorel





Amplasamentul studiat este situat in Satul Dragutesti, comuna Dragutesti, Judetul Gorj, fiind format din doua parcele de teren, cu nr. cadastrale 37627 si 37621.

Judetul Gorj se afla asezata in partea de sud-vest a tarii, in vecinatatea sudica a muntilor carpati Carpatii Meridionali, la poalele muntilor Parang.

Privind asezarea geografica in teritoriul administrativ al Judetului Gorj, comuna Dragutesti este asezat in zona centrala a judetului.

SITUATIE EXISTENTA

Conform Planul Urbanistic General al Comunei Dragutesti, terenurile cu nr cadastrale 37627 si 37621 sunt situate atat in intravilanul cat si in extravilanul localitatii.

Suprafetele de teren intravilane se afla in , in UTR LR 2- Zona pentru locuit , servicii si functiuni complementare.

Folosinta si destinatia actuala : curti constructii si faneata.

POT existent pe amplasament :0,00%

CUT existent pe amplasament : 0,00%

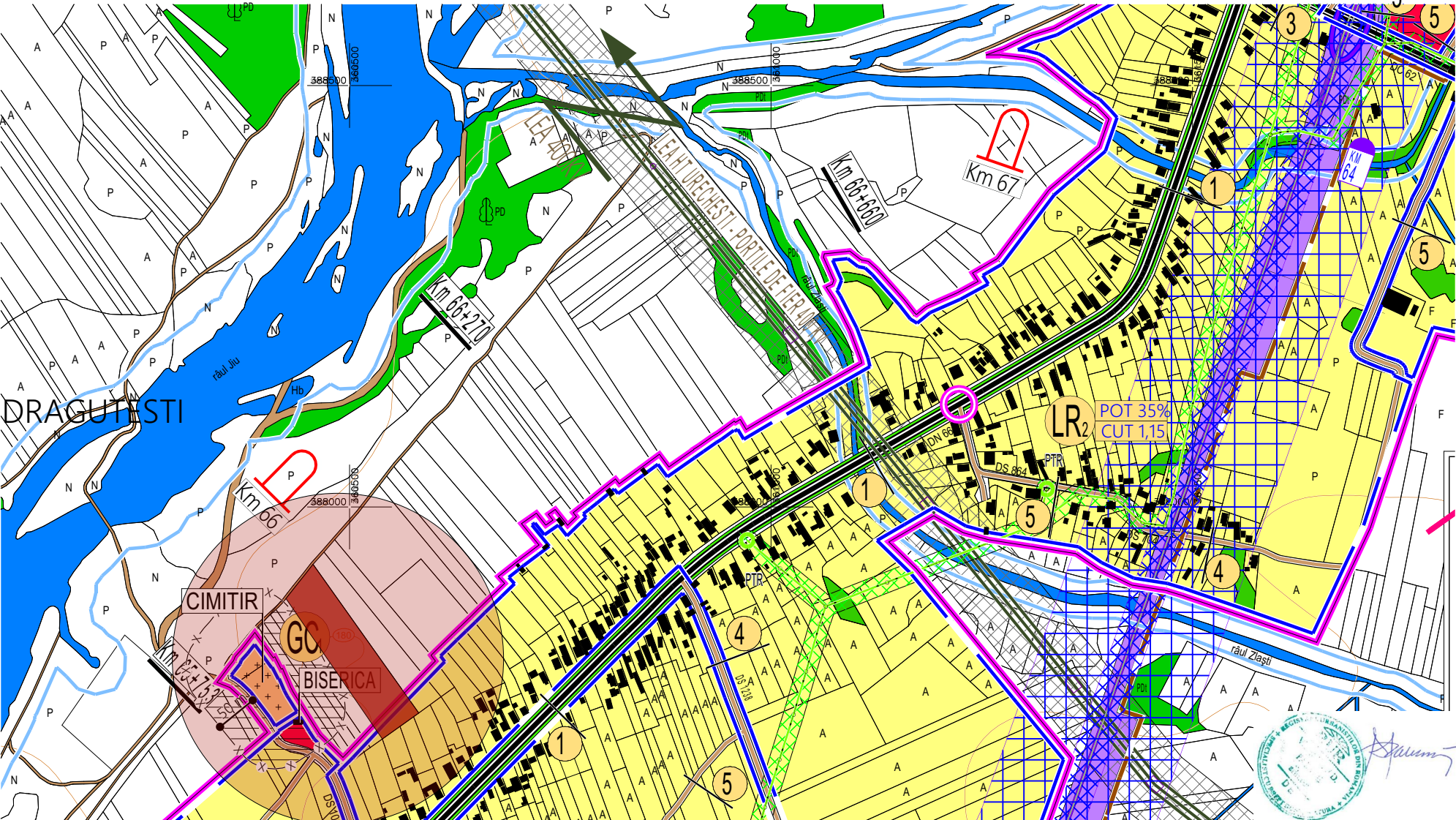
S. totala teren : 12.815 mp ( 1709 mp teren intravilan si 11.106 mp teren extravilan)

PUZ

S.C. YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L.

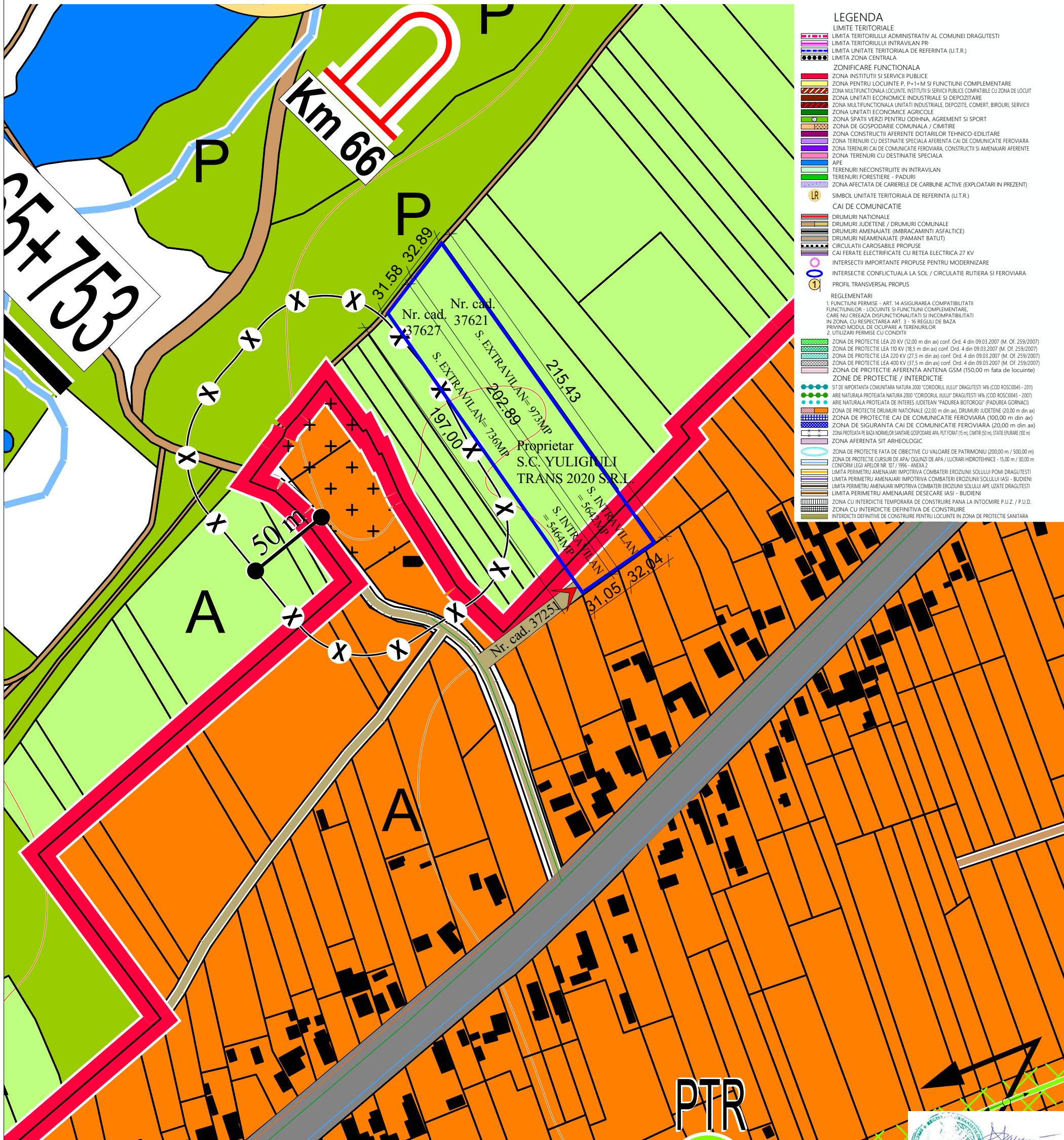
Plan de incadrare in zona

1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |                                                                                       |                 |                                                                                                                                                                                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Referat verificare nr...../ 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |                                                                                       |                 |                                                                                                                                                                                       |  |
| -Verificator<br>-expert                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nume                          | Semnătura                                                                             | Cerința         | referat/expertiză, nr./data                                                                                                                                                           |  |
| <div><div><div><div>S.C. ArhiGuide SRL</div><div>Str.9 mai , Nr.24, Et.1, Mun. Târgu-Jiu, Jud. Gorj</div><div>0741.51.52.53 office@arhiguide.ro</div><div>Cont :RO 438TRLRONCRT 0383992201 CUI:37044863</div></div></div></div> |                               |                                                                                       |                 | Beneficiar:<br><br><b>S.C. YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L.</b><br><br>Proiect nr.<br><br>25 /2026                                                                                         |  |
| Specificatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nume                          | Semnatura                                                                             | Scara:<br>-     | Titlu proiect:<br><br>Elaborare PUZ pentru " Intrare teren in intravilan<br>si parcelare in vederea construirii de locuinte<br>pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr. cad. 37621" |  |
| Șef proiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | arh. Pasare Viorel Dorel      |  |                 | Faza:<br><br>P.U.Z.                                                                                                                                                                   |  |
| Proiectat                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | arh. Pîrvulescu Alina-Mihaela |                                                                                       | Data:<br>3.2026 | Titlu planșă :<br><br><b>Plan de incadrare in localitate</b><br>Comuna Dragutesti, sat Dragutesti, Jud. Gorj<br>nr. cadastral: 37627 si 37621                                         |  |
| Desenat                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | arh. Pîrvulescu Alina-Mihaela |                                                                                       |                 | Planșa nr.<br><br>U.-01                                                                                                                                                               |  |





Conform PUG

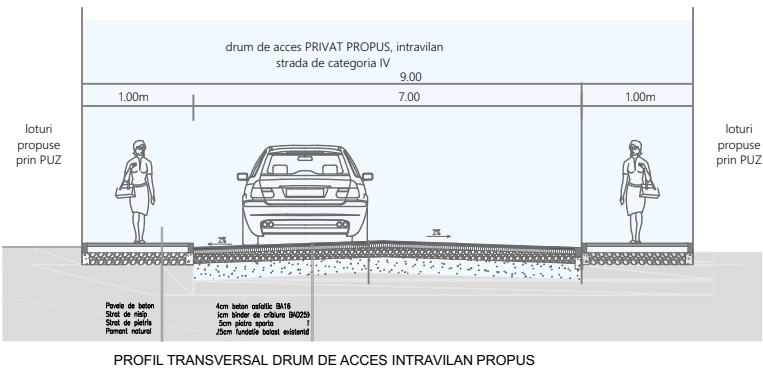
Conform Planul Urbanistic General al Comunei Dragutesti, terenurile cu nr. cadastrale 37621 si 37621 sunt situate atat in intravilan cat si in extravilanul localitatii.  
Destinatia: Conform P.U.G. - pentru terenul situat in intravilan - zona pentru locuit, servicii si functiuni complementare LR 2 - satul Dragutesti, iar terenul extravilan nu face obiectul P.U.G. al comunei Dragutesti.  
Folosinta si destinatia actuala : arabil.  
S. totala teren:12.815 mp (1.709mp teren intravilan si 11.106 mp teren extravilan)  
Regim maxim de inaltime - P....P+1+M  
POT max = 35%  
CUT max = 1,15

LEGENDA

- Limita teren studiat
- Suprafata teren intravilan =1709,00mp
- Suprafata teren extravilan =11.106,00mp
- Teren intravilan studiat prin PUZ cu destinatia de zona pentru locuinte
- Teren extravilan studiat prin PUZ
- Cai de circulatie publice
- Nr. cad. 37251, drum in domeniu public cf. adeverintei nr. 2376/10.03.2026
- Acces auto si pietonal
- Zona invecinata cu locuire servicii si functiuni complementare
- Limita intravilan existenta
- Terenuri invecinate extravilane
- Rețele de utilitati existente - curent, gaze, apa

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |                                                                                       |                  |                                                                                                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Referat verificare nr...../ 2026                                                                                                                                                                                                                       |                               |                                                                                       |                  | referat/expertiză, nr./data                                                                                                                              |            |
| -Verificator<br>-expert                                                                                                                                                                                                                                | Nume                          | Semnătura                                                                             | Cerința          | Beneficiar:                                                                                                                                              |            |
| <br>S.C. ArhiGuide SRL<br>Str.9 mai, Nr.24, Et.1, Mun. Târgu-Jiu, Jud. Gorj<br>0741.51.52.53<br>Cont.:RO438TRLRNCR0383992201<br>office@arhiguide.ro<br>CUI:37044863 |                               |                                                                                       |                  | Proiect nr.<br>25/2026                                                                                                                                   |            |
| Specificatie                                                                                                                                                                                                                                           | Nume                          | Semnatura                                                                             | Scara:<br>1:2000 | Titlu proiect:                                                                                                                                           | Faza:      |
| Șef proiect                                                                                                                                                                                                                                            | arh. Pasare Viorel Dorel      |  |                  | Elaborare PUZ pentru "Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr. cad. 37627 si nr. cad. 37621" | P.U.Z.     |
| Proiectat                                                                                                                                                                                                                                              | arh. Pîrvulescu Alina-Mihaela |                                                                                       | Data:<br>3.2026  | Titlu planșă:                                                                                                                                            | Planșa nr. |
| Desenat                                                                                                                                                                                                                                                | arh. Pîrvulescu Alina-Mihaela |                                                                                       |                  | PLAN TOPOGRAFIC/<br>CADASTRAL CU ZONA STUDIATA                                                                                                           | U-02       |





| BILANT TERITORIAL        |                    |        |                  |         |
|--------------------------|--------------------|--------|------------------|---------|
|                          | Situatie existenta |        | Situatie propusa |         |
| Teren extravilan         | 1709,00mp          | 13,33% |                  |         |
| Teren intravilan         | 11106,00mp         | 86,67% | 12815,00mp       | 100,00% |
| CURTI - Constructii      |                    |        | 10280,00mp       | 80,21%  |
| Constructii              |                    |        | 3598,00mp        | 28,07%  |
| Suprafete betonate       |                    |        | 4626,00mp        | 36,09%  |
| Spatii verzi             |                    |        | 2056,00mp        | 16,05%  |
| Cai de circulatie comune |                    |        | 2535,00mp        | 19,79%  |
| TOTAL                    | 12815,00mp         | 100%   | 12815,00mp       | 100,00% |

PUZ

S.C. YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L.

CONCEPT PROPUȘ

3

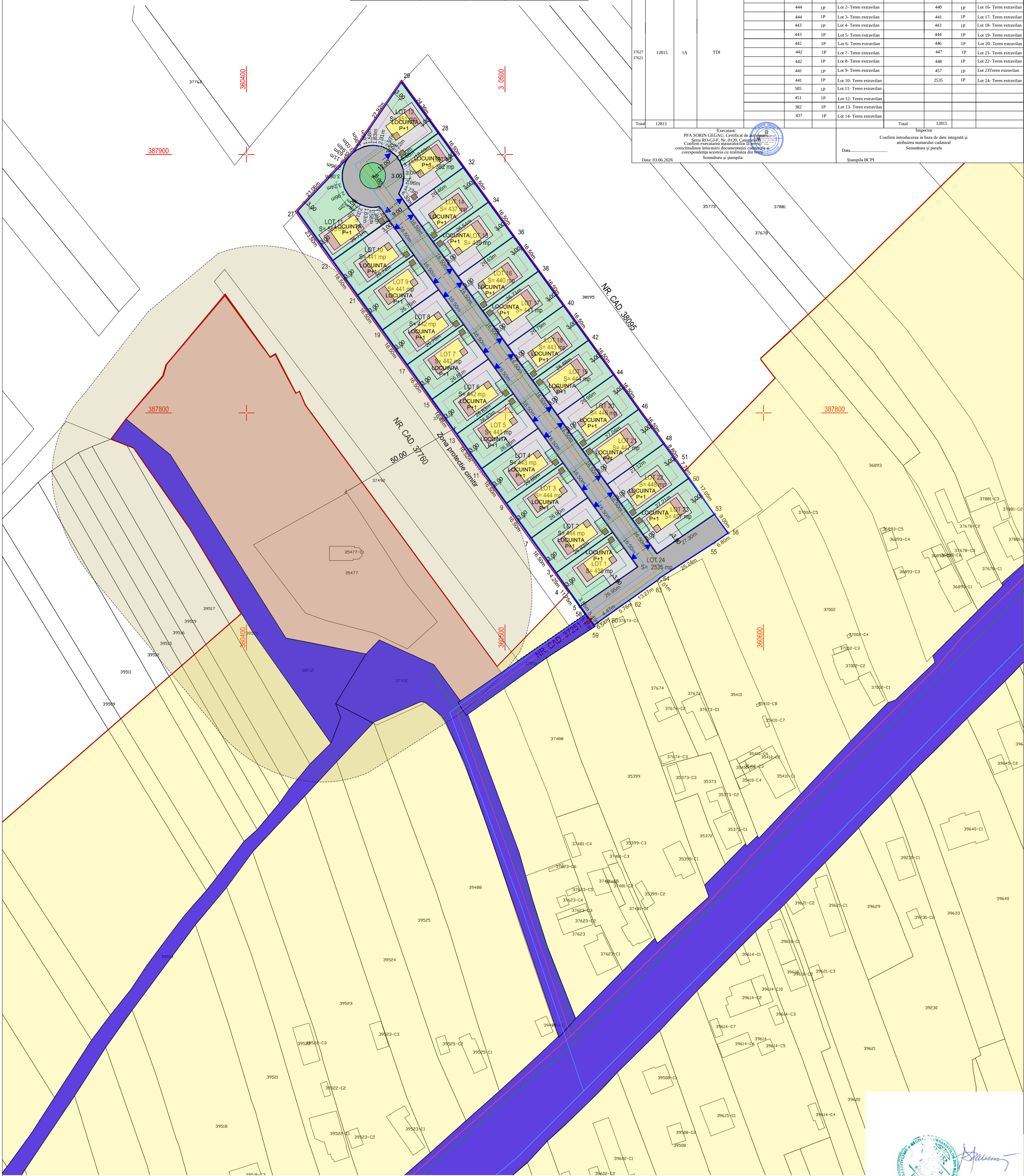
| Situatia actuala<br>(inainte de dezvoltare) |                |                  |                       | Situatia viitoare<br>(dupa dezvoltare) |                |                  |                          |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------|----------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| Nr. cad.                                    | Suprafata (mp) | Categ. folosinta | Descrierea imobilului | Nr. cad.                               | Suprafata (mp) | Categ. folosinta | Descrierea imobilului    |
|                                             |                |                  |                       | 438                                    | 1P             |                  | Lot 1- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 444                                    | 1P             |                  | Lot 2- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 444                                    | 1P             |                  | Lot 3- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 443                                    | 1P             |                  | Lot 4- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 443                                    | 1P             |                  | Lot 5- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 442                                    | 1P             |                  | Lot 6- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 442                                    | 1P             |                  | Lot 7- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 442                                    | 1P             |                  | Lot 8- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 441                                    | 1P             |                  | Lot 9- Teren extravilan  |
|                                             |                |                  |                       | 441                                    | 1P             |                  | Lot 10- Teren extravilan |
|                                             |                |                  |                       | 585                                    | 1P             |                  | Lot 11- Teren extravilan |
|                                             |                |                  |                       | 451                                    | 1P             |                  | Lot 12- Teren extravilan |
|                                             |                |                  |                       | 382                                    | 1P             |                  | Lot 13- Teren extravilan |
|                                             |                |                  |                       | 437                                    | 1P             |                  | Lot 14- Teren extravilan |
| Total                                       | 12815          |                  |                       | Total                                  | 12815          |                  |                          |

Executant: PFA SORIN GEGAU, Certificat de autorizare nr. 0120, Categorie: 1, Confirmarea executantului la proiect, confirmarea intocmirii documentelor tehnice si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila

Inspector: Confirmarea introducerii in baza de date integrati si atribuirea numarului cadastrelor. Semnatura si para

Data: 03.06.2026

Stampila BCPI



- LEGENDA**
- Limita teren studiat
  - Limita intravilan propus
  - Suprafata teren intravilan propus = 12.815,00mp
  - Acces auto si pietonal /PARCELA
  - Acces auto si pietonal drum de acces propus
  - INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
  - Se propune preluarea indicatorilor urbanistici din UTR LR 2.
  - POT max propus 35%
  - CUT max propus 1,15
  - Regim maxim de inaltime P...P+1+M
  - H maxim comise 10m / 12.00m
  - Zona invecinate, terenuri extravilane
  - Zona invecinate cu locuire, servicii si functiuni complementare (LR 2)
  - Drum privat propus cu latimea de 9m
  - Cai de circulatie publice
  - Funcțiunea principala propusa locuire, servicii si functiuni complementare
  - Retragere minima fata de drumul de acces propus, 3m
  - Retragere laterale si posterioara minim 3m
  - Amplasare constructii propuse
  - Amplasare alei betonate
  - Amplasare spatii verzi

| Referat verificare nr...../ 2026                                                                                                                         |      |           |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-------------|
| -Verificator<br>-expert                                                                                                                                  | Nume | Semnatura | Cerinta     |
| referat/expertiza, nr./data                                                                                                                              |      |           |             |
| Beneficiar:                                                                                                                                              |      |           | Proiect nr. |
| S.C. YULIGIULI TRANS 2020 S.R.L.                                                                                                                         |      |           | 25/2026     |
| Titlu proiect:                                                                                                                                           |      |           | Faza:       |
| Elaborare PUZ pentru " Intrare teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinte pentru terenurile cu nr.cad. 37627 di nr. cad. 37621" |      |           | P.U.Z.      |
| Titlu planșă :                                                                                                                                           |      |           | Planșă nr.  |
| Concept propus                                                                                                                                           |      |           | U.-03       |