

S.C. SCUAR S.R.L.
Mun. Tg-Jiu, Str. Iosif Keber, Nr. 1

Pr. 56/2013



**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA FRĂSINET**

**Amplasament:
MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA FRĂSINET**

**Beneficiari:
CRISTEA STELIAN**

**Denumirea investiției:
CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXE,
ÎMPREJMUIRE TEREN,
RACORDURI TEHNICO - EDILITARE**



Strada Tudor Vladimirescu nr. 1 - 17

Sistematizare, Proiectare Construcții Civile, Industriale și Agricole

Tel. 0723.387997, 0788.515000, 0767.446878

PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA FRĂSINET

(P.U.Z.)

Lista de semnături:

Șef Proiect:

C. Arh. Răducan Valentin

Colectiv Elaborare:

C. Arh. Răducan Valentin

Arh./Ing. Răducan Morega Corneliu

Ing. Coculescu Radu



CUPRINS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural

Beneficiar: **CRISTEA STELIAN**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI TEHNICO-EDILITARE**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Municipiul Tg-Jiu, Strada Frăsinet (De 134)

- **Beneficiar:**

Cristea Stelian, Moianu Ion, Brînzan Eugen, Luculescu Maria,
Găvănescu Ion, Ciovică Cristina, Brînzan Vasile;

- **Proiectant:**

S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;

- **Data elaborării:**

Iulie 2013.

1.2. Obiectivul lucrării

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, 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 se apropie vertiginos de un punct critic. Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare, au transformat orașele 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 locuitorii orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Orașele sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (P.U.G.), care au devenit formale din pricina aplicării iresponsabile a urbanismului derogatoriu.

Orașele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Marile centre comerciale, ansamblurile rezidențiale fără dotări și legături cu orașul produc găuri în țesutul urban. Extinderea fenomenului generează confuzii asupra valorilor și pierderea identității. Acest tip de creștere este în contradicție cu conceptul de dezvoltare durabilă a orașelor europene, la care România a subscris.

Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare de construcții destinate funcțiunii de locuință, pe terenul proprietate privată a d-lor **Cristea Stelian**, Moianu Ion, Brînzan Eugen, Luculescu Maria, Găvănescu Ion, Ciovică Cristina și Brînzan Vasile în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

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 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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.

Terenul studiat este situat în extravilanul aprobat al mun. Tg-Jiu, în imediata apropiere a U.T.R. 43 - Zona de locuințe individuale Preajba Mare.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) apare ca o necesitate deoarece zona nu are un studiu de specialitate privind dezvoltarea urbanistică în perspectiva viitoare, nu are reglementări de construibilitate și necesită schimbarea folosinței terenului, din teren arabil în teren destinat pentru curți – construcții.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei și enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse;
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea cu utilități a zonei;
- propunere de schimbare a categoriei de folosință a terenului din teren arabil în teren destinat pentru curți - construcții.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru fiecare construcție în parte.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al mun. Tg-Jiu, elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București. În prezent este în curs de elaborare actualizarea P.U.G. mun. Tg-Jiu. Până la aprobarea P.U.G.-lui actualizat se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din prezentul P.U.Z., reglementări care vor fi

incluse în noul P.U.G.

- 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.

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

- Planuri de încadrare în zonă (pentru tot teritoriul studiat);
- Planuri de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contracte de vânzare – cumpărare;
- Certificat de urbanism nr. 864/18.07.2013 eliberat de Primăria mun. Tg-Jiu.

Toate actele puse la dispoziția proiectantului de regăsesc în xerocopie anexate la documentație.

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 zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Terenul este liber de construcții și nu necesită desființări, dar necesită trecerea folosinței terenului în curți – construcții având destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare urbanistică și datorită vecinătăților existente (zonă de locuințe și funcțiuni complementare); construcțiile propuse pe teren sau în zonă sunt recomandate a fi destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care

alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

Date generale de amplasament

Amplasamentul obiectivului care se proiectează, este situat în zona de luncă a râului Jiu din zona vestică a municipiului Tg-Jiu.

Terenurile sunt delimitate la nord și sud de terenuri particulare pretabile pentru dezvoltare urbanistică.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Tg-Jiu - Tismana, cu dealuri de altitudine joasă și văi largi, orientate aproximativ pe direcția nord - sud. În „sens strict” terenul care constituie amplasamentul cercetat, se încadrează în zona de terasă veche aluvionară a râului Jiu. Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren teren arabil aproximativ plan.

Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să afecteze în timp stabilitatea construcțiilor.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de - 2,00 m față de suprafața terenului natural și nu influențează direct cota de fundare a obiectivului. Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă. În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se întâlnește complex argilo-mărnos vânat, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca

de bază - reper a fundamentului geologic din zona municipiului Tg-Jiu.

Stratificația terenului

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - Si

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă

(depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 5,00 m se întâlnește complexul argilo - mânios vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona municipiului Tg-Jiu.

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

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;

- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;

- porozitatea - $n\% = 41,00\%$;

- indicele porilor - $e = 0,69$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $l_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);
- umflarea liberă - $U_l = 110,00$ % (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea - $c = 15$ kPa;
- modulul de compresibilitate edometrică - $M_{2..3} = 13400$ kPa
(compresibilitate medie)

fracții granulometrice

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 10,5$ % ;
- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8$ KN / m³;
- porozitatea - $n \% = 34,0$ % ;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0$ kPa;
- modulul de deformare liniară - $E = 20.000$ kPa;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$
(neuniforme);

fracții granulometrice

11 % = pietriș mare;

34 % = pietriș mie;

18 % = nisip mare;

4 % = nisip fin;

1 % = praf,

Condiții de fundare

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

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

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

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

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

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

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

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

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

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de

terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

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

- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 92, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

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

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

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

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

- Conform normelor TS terenul este tare.

Recomandări geotehnice

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

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

(nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.
- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.
- 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.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în extravilanul aprobat al mun. Tg-Jiu, în imediata vecinătate a U.T.R. 43 - Zona de locuințe individuale Preajba Mare.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la loturile studiate se face prin intermediul străzii Frăsinet (D.e. 134) și D.e. 135, iar de aici mai departe, prin intermediul străzii Aviatorilor și a străzii Frăsinetului, spre centrul municipiului.

Cele două drumuri D.e. 134 și D.e. 135 au profile, în plan, corespunzătoare categoriei de drumuri din care fac parte.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață totală de 10.561 mp.

P.O.T. existent = 0,00%, C.U.T. existent = 0,00.

2.6. Echiparea edilitară

În apropierea amplasamentului studiat (la strada Frăsinetului) la aproximativ 200 - 250 m, sunt următoarele rețele tehnico – edilitare: energie electrică, gaze, apă.

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

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

2.7. Probleme de mediu

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere agricol (teren arabil) sau din punct de vedere constructiv.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru construcții este necesară trecerea sa în teren pentru folosință curți - construcții.

În urma lucrărilor propuse (amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejurimi, construcții propuse) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza construcții destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto din zona terenului studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a trece de U.T.R. 43 - Zona de locuințe individuale Preajba Mare.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe (funcțiune dominantă în zonă) și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe). Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: drum, trotuar și rețele tehnico-edilitare.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime P (chioșc de curte – foișor, anexă etc.), P + M ... P + 1 + M (locuință), iar suprafața construită la sol propusă (locuință și foișor) este de aproximativ 140,00 – 200,00 mp.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic-architecturală 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;

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită lipsei acute de spații libere, construibile, din cadrul municipiului Tg-Jiu, Primăria este copleșită de foarte multe cerințe privind includerea unor zone întregi de teren ca zone construibile.

Datorită poziției amplasamentului terenului studiat față de oraș și a accesului lejer spre strada Preajba Mare, iar de aici mai departe la zonele de interes ale municipiului, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile, pentru crearea tuturor condițiilor, în vederea obținerii autorizațiilor de construire pe terenul ce-l deține.

Pentru zona studiată datorită implementării noilor obiective se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse 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.

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

Principala funcțiune propusă a terenului studiat este cea de locuințe și funcțiuni complementare.

Se propune trecerea acestui teren în U.T.R. 43 - Zona de locuințe individuale Preajba Mare.

În prezent destinația terenului este de teren arabil (el fiind nefolosit pentru culturi sau alte activități agricole) și este liber de construcții.

Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,00.

Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/teren studiat este de 30,00% - în corelare cu cel stabilit în PUG, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus/teren studiat este de 0,90 - în corelare cu cel din PUG municipiul Tg-Jiu, aprobat.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la loturile studiate se face prin intermediul străzii Frăsinet (D.e. 134) și D.e. 135, iar de aici mai departe, prin intermediul străzii Aviatorilor și a străzii Frăsinetului, spre centrul municipiului.

Cele două drumuri D.e. 134 și D.e. 135 au profile, în plan, corespunzătoare categoriei de drumuri din care fac parte.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul se poate racorda la rețeaua electrică existentă în zona la aproximativ 250

m de terenul studiat.

3.7. Alimentarea cu apă

Până la realizarea rețelei de apă în zonă, beneficiarul va soluționa necesarul de apă prin intermediul sursei proprii: puț forat – fântână.

3.8. Canalizarea

Canalizarea se va soluționa în sistem individual prin intermediul microstațiilor de epurare (bazin vidanjabil etanș) în sistem individual, sau prin cuplare două sau mai multe locuințe.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente în zonă, la aproximativ 250 m.

Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.10. Telecomunicații

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

3.11. Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate (construcții individuale) încălzirea se va asigura prin sistem individual (centrală termică proprie pe

lemnne iar ulterior se poate trece pe gaze).

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

Până la realizarea rețelei de gaze în zonă, pentru necesarul preparării hranei calde la aragaze cu gaze, se vor folosi butelii GPL de dimensiuni și standarde aprobate ISO.

3.13. Gospodărie comunală

În incinta terenurilor studiate se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

3.14. Protecția mediului

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și amenajărilor pe verticală. Se vor evita depozități necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în europubele special amenajate.

3.15. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

- terenurile studiate sunt în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de locuire individuală (și funcțiuni complementare) care se regăsește în imediata vecinătate, U.T.R. 43, din P.U.G. mun. Tg-Jiu - Zona Preajba Mare;
- se propune realizarea de construcții cu un regim P ... P + 1 + M;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto, trotuare și rețele tehnico-edilitare;
- se propune trecerea suprafeței studiate din teren teren arabil în teren destinat pentru curți – construcții.

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-a avut în vedere:

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

Criteriile în baza cărora s-a stabilit regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor;

- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din U.T.R. 43, stabilite în P.U.G. municipiul Tg-Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Construcțiile propuse (locuință, anexă gospodărească, foișor etc.) se pot realiza sub forme și volumetrii variate, fiind interzise construcțiile cu arhitectură atipică (gen pagode) care sunt în discordanță cu construcțiile din municipiu și județ.

Sunt permise realizarea împrejmuirilor transparente la stradă – compuse din lacre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu de 60 cm din zidărie și a împrejmuirilor opace cu înălțimea $h = 2,00$ m. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Înspre drumul de servitute existent, situat în interiorul zonei studiate, retragerea minimă obligatorie este de 3,00 m față de limita de proprietate dinspre drum (excepție fac împrejmuirile care sunt admise pe limita de proprietate).

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- scoaterea din circuitul agricol (teren arabil) și trecerea terenului pentru destinația curți – construcții;
- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu energie electrică);
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

Beneficiar: **CRISTEA STELIAN**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI TEHNICO-EDILITARE**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate.

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, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al mun. Tg-Jiu;

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

Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.

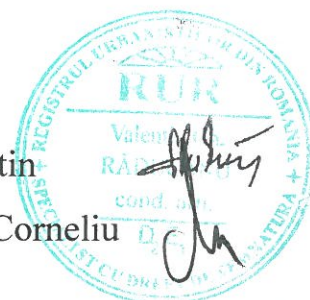
Aceasta se face în ședința Consiliului local al mun. Tg-Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Tg-Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu



CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism;
2. Domeniul de aplicare;
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul mun. Tg-Jiu, zona extinsă a UTR 43 - Zona de locuințe individuale Preajba Mare;
4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;
5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru zona extinsă a UTR 43 - Zona de locuințe individuale Preajba Mare.

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru al UTR- lui 43 Tg-Jiu, jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg-Jiu, UTR 43, elaborat de către S.C. URBANPROIECT S.A. București.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona extinsă a UTR 43 din PUG Tg-Jiu s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu

modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.
- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.

• Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

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

• Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.

• Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

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

• Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor

tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

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

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

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

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

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

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

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor

0723.387997
0762.689384
0353.414075

S.C. SCUAR S.R.L.

urbanism, amenajarea teritoriului

Strada Iosif Keber, Nr. 1, Tg-Jiu

Beneficiar: **CRISTEA STELIAN**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI TEHNICO-EDILITARE**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

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

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

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

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

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

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea

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

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, UTR 43, Tg-Jiu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg-Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al municipiului. Terenul este la limita vestică a intravilanului municipiului Tg-Jiu și de aceea se propune includerea acestuia în intravilanul localității. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din teren arabil în teren pentru curți-construcții. Funcțiunea dominantă propusă este locuirea, iar zona este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare, în care se încadrează și funcțiunea propusă pe terenul studiat (locuință).

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL MUN. TG-JIU, ZONA UTR 43

Pentru terenul studiat se propune trecerea în UTR 43. Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg-Jiu.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire.

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în UTR 43 și asimilarea tuturor reglementărilor impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje, anexe (garaje);
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- piscină.

c. Utilizări permise:

- construcții cu regim de înălțime P ... P+1, având H_{maxim} (10,50 m la coamă) de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

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

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;

Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei (gen pagode).

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de față de limita la drumul de acces (10,00 m).

g. Amplasarea față de aliniament – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr.3.

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico –

edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare – terenul studiat are o suprafață de 10.561 mp.

n. Înălțimea construcțiilor – în funcție de regimul de înălțime P până la P + 1 + M, $H_{\max}$ admis al zonei este de 10,50 m;

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

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

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 30,00%**.

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

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 0,90**.

Schimbarea acestor coeficienți poate fi făcută (cu justificarea necesității schimbării lor) prin P.U.D., realizat prin grija proprietarului.

Beneficiar: **CRISTEA STELIAN**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI TEHNICO-EDILITARE**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

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

s. Parcaje – se vor realiza parcuri în interiorul terenului.

ș. Spații verzi și plantate

Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de 70,00%, raportat la suprafața de teren studiat.

t. Împrejmuiuri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg-Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiuri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vre-un fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător. De asemenea sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu

