

PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII
NR. 33876 din 17.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA P.U.Z. MUNICIPIUL TG-JIU
Bld. Republicii

Prin cererea înregistrată la nr. 33876/13.08.2020, SC ARMEANCA CONSTRUCT SRL solicită aprobarea P.U.Z. în bld. Republicii, nr.18, în vederea schimbării destinației zonei de locuințe individuale în zonă mixtă și construire imobil cu spații comerciale, birouri la parter și locuințe la etaje, în regim de înălțime S+P+6+7 parțial.

Prin certificatul de urbanism nr.2110 din 23.12.2019, s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal .

A fost întocmit PUZ-ul înregistrat cu număr proiect S1/2020 de către SC Scur SRL.

Scopul elaborării PUZ- ului este de a stabili

- funcționalitatea terenului studiat și condițiile de construire imobil cu spații comerciale , birouri la parter și locuințe la etaje în regim de înălțime S+P+6+7 parțial, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale; Funcțiunea dominantă a zonei este locuire. Funcțiuni complementare admise : comerț, birouri, construcții pentru turism (hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, B7B sau alte asemenea), activități de prestări servicii care nu generează zgomote și vibrații, accese carosabile, parcaje, anexe și alte asemenea, spații verzi amenajate, piscină. Este interzisă construirea imobilelor pentru activități industriale sau alte activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă, precum și construcții care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei (gen pagode).

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;

- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, POT, CUT, etc.)

- asigurarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementări specifice detaliate ;

Planul Urbanistic Zonal și RLU (Regulamentul Local de Urbanism) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg-Jiu are o suprafață de 1463 mp și este proprietate privată a SC Armeanca Construct SRL conform extrasului de carte funciară anexat.

RLU aferent PUZ-lui cuprinde :

- Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor ;
- Zonificarea funcțională ;

Accesul auto în incintă se face din bld. Republicii în conformitate cu Avizul nr. 158566/25.03.2020 emis de Inspectoratul Județean de Poliție Gorj, Serviciul Rutier. Accesele pietonale se vor face din Bld. Republicii și aleile de incintă ce se vor crea.

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, respectiv Ord. Ministerului Sănătății 119/2014, RGU-HG 525/1996 modificat și cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Amplasarea construcțiilor va fi de min 3 m față de limita de proprietate dinspre Bld Republicii și la str. Alexandru Ioan Cuza, iar față de limitele de proprietate laterale și posterioare se vor respecta prevederile Codului Civil, respectiv Ord. Ministerului Sănătății 119/2014, modificat.

Regimul de înălțime propus este S+P+6+7 parțial, nu se vor depăși înălțimile construcțiilor din vecinătățile de nord-est și sud-est.

Arhitectura clădirilor-se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

Construcția se va racorda la rețelele tehnico-edilitare aflate la str. Alexandru Ioan Cuza, respectiv bld. Republicii.

Asigurarea locurilor de parcare se va face după cum urmează :

- 4 locuri de parcare pentru spațiile comerciale aflate la parterul imobilului ;
- 47 locuri de parcare pentru locatari (câte unul pentru fiecare unitate locativă) ; se vor realiza 17 locuri de parcare la suprafață și 30 locuri în subsolul construcției ;

Spațiile verzi din interiorul terenului vor fi în procent de 10% raportat la suprafața de teren studiat.

Posibilitatea maximă de ocupare a terenului:

- POT maxim propus 45% ;
- CUT maxim propus – 3,5;

Prin intermediul prezentului PUZ, amplasamentul studiat a fost încadrat în zonă mixtă locuire, comerț, servicii, cu reglementările specifice, conform Regulament Local de Urbanism, aferent PUZ-lui .

Față de cele menționate rugăm a analiza și a hotărî.

ARHITECT ȘEF,

Gheorghe Lucian Paraschivu

ȘEF SERVICIUL
AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII ,
Ermina Pasăre

Întocmit,
Gabriela Ardereanu