

PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII
NR.....din.....30.12.2020

17797

RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA P.U.Z. MUNICIPIUL TG-JIU
Strada Barajelor

Prin cererea înregistrată la nr. 51797/11.12.2020, Iliescu Alexandru Călin, Trottea Gabriel Lucian și Trottea Ioana Speranța solicită aprobarea P.U.Z. în strada Barajelor, în vederea schimbării destinației din zonă instituții publice, servicii, perdele de protecție în zonă de locuințe (lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale în regim maxim de înălțime S+P+2E și anexe), stabilire reglementări, sistematizarea zonei.

Prin certificatul de urbanism nr.1659 din 01.10.2019 cu valabilitate până la data de 01.10.2021, s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal .

A fost întocmit PUZ-ul înregistrat cu număr proiect S2/2020 de către SC Scuar SRL.

Scopul elaborării PUZ- ului este de a stabili

- funcționalitatea terenului studiat, parcelarea și condițiile de construire locuințe individuale în regim de înălțime S+P+2 și anexe, 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 de locuințe. Funcțiuni complementare admise : compatibile cu zona de locuințe. 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 24286 mp și este proprietate privată a domnului Iliescu Alexandru Călin, a domnului Trottea

Gabriel Lucian și a doamnei Trottea Ioana Speranța 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 și pietonal se face dinspre strada Barajelor prin terenul cu nr. cadastral 2550/1/1/1/1 proprietate SC HIDROELECTRICA SA care a avizat de principiu favorabil dreptul de suprafață pentru acces auto și pietonal solicitat de către domnul Iliescu Alexandru Călin conform avizului nr. 194/2019 al S.P.E.E.H. Hidroelectrica SA.

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor 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 : retragerea minimă obligatorie, față de axul străzilor nou propuse este de 8m, iar față de limitele de proprietate laterale și posterioare de 1m, se vor respecta prevederile Codului Civil, respectiv Ord. Ministerului Sănătății 119/2014, modificat, precum și asigurarea însoririi.

Regimul de înălțime propus este S+P+2 pentru locuință, iar pentru anexe P (anexele nu vor avea destinația de adăpost de animale). Arhitectura clădirilor-se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

Infrastructura, extinderile și branșamentele la toate utilitățile atât pe terenul proprietate particulară cât și pe terenul domeniu public se vor face prin grija și cheltuiala inițiatorului PUZ-ului.

Obținerea autorizațiilor de construire și executarea lucrărilor de infrastructură se fac înainte sau concomitent cu obținerea autorizațiilor de construire locuințe.

Posibilitatea maximă de ocupare a terenului:

- POT maxim propus 35% ;

- CUT maxim propus – 1,05 ;

Prin intermediul prezentului PUZ, amplasamentul studiat a fost încadrat în zonă locuințe individuale cu funcțiuni complementare, 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 Paraschiv

ȘEF SERVICIUL
AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII ,
Ermina Pașăre

Întocmit,
Chiriac Loredana