

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Dispoziții generale
 - 1.1. Rolul R.L.U.
 - 1.2. Baza legală a elaborării
 - 1.3. Domeniul de aplicare
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
3. Zonificare funcțională - Unități și subunități funcționale
4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
 - L – locuirea
 - C – căi de comunicație
 - SP – spații plantate, agrement, sport
 - GC – gospodărie comunală

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

- TR – echipare edilitară

5. Unități teritoriale de referință

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 unor terenuri din INTRAVILANUL municipiului Tg.- Jiu, strada Sisesti, nr cadastrale 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411, 61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280, alcatuit din 18 parcele.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite în UTR 1 – zona locuinte individuale – care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.

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 mun. Tg.- Jiu.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

- Certificatul de urbanism emis de Primăria Tg.-Jiu.
- 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 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.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

- 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. 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 și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 771 din 23.08.2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 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.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

- 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.
- 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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

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 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.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

- 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 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

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu prelungit valabilitatea cu HCL 192/2020, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului Tg-Jiu , în UTR 1 – zona locuinte individuale , Strada Sisesti.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z. din municipiul Tg.- Jiu, str. Sisesti, jud. Gorj, respectiv terenurile cu nr cadastrale 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411, 61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280.

Terenul studiat este format din 18 parcele de teren, si are o suprafata totala

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

masurata de 16.013 mp. Folosința actuală a terenului studiat, este de curti constructii, arabil, vie, livada.

Terenul studiat sa afla in zona de locuinte individuale adiacenta strazii Sisesti, zonă în care interesul este mai mare pentru construcții de tip locuinta.

În vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire pana la elaborare documentatii de urbanism, constituind zona de perdele protectie.
- terenuri libere neconstruite intravilane
- terenuri cu destinatie industrială si de prestari servicii
- circulatii carosabile modernizate dar si circulatii aflate in curs de modernizare si nemodernizate între parcele.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- Terenuri proprietate privata, cu locuinte individuale , nr. cad. 56614, 52022, 58213, Strada Sisesti - la nord;
- Terenuri proprietate privata , cu locuinte individuale , nr. cadastral 58584, 56464 - la sud;
- Terenuri proprietate privata, cu locuinte individuale - la est,
- Terenuri proprietate privata, cu locuinte individuale , nr. Cadastral 58541 - la vest.

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Deoarece societatea si orasele in sine au evoluat, populatia a

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

migrat spre orase , nevoia oamenilor de locuinte a crescut si s-au orientat spre zonele limitrofe ale oraselor.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de locuire.

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 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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

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.

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.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 si prelungit valabilitatea cu HCL 192/2020, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

Folosința actuală a terenului studiat, este de curti constructii, arabil, vie, livada..

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zona aflata in plina dezvoltare, CU CARACTER PREDOMINANT DE LOCUINTE , unde se vor dezvolta in anii urmasori multiple constructii noi.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele industriale.

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Funcțiunea dominantă in zona este cea de locuinte.

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 constructii industriale.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze dezmembrarea terenurilor si ulterior sa se construiasca locuinte.

Lucrări de utilitate publică

Se propune cedarea drumului creat, catre primaria Mun. Tg-Jiu.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să nu influenteze in mod negativ activitatea desfasurata in constructiile propuse.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

Amplasarea față de drumurile publice

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (OG 7/2010).

Amplasarea constructiilor fata de limita de proprietate stradala se va face cu o retragere de minim 4m.

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 de exploatare;
- b) parcaje, amenajare platformă(e) gunoi cu tomberoane îngropate, 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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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 drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau,

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

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 față de limitele de proprietate

- Fata de aliniament se propune o retragere de minim 4 m (fata de strada)
- Fata de limitele laterale si spate , retragerea minima este de 0,60 m (conform codului civil)

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din drumul propus .
Accesul la drumul propus se face din Strada Sisesti , in mod direct.

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. Accesul pietonal se va putea realiza tot din strada Strada Sisesti (Nord) .

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice edilitare existente

În strada Sisesti exista rețele publice de apă, energie electrică și gaze naturale, canalizare.

Extinderea rețelelor edilitare existente

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților se vor realiza prin grija investitorului, iar soluțiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de rețele.

Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

A. Alimentarea cu apă

- din rețeaua publică existentă în strada Sisesti.

B. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea și evacuarea apelor uzate.

- În rețeaua publică de canalizare existentă în strada Sisesti.

C. Alimentarea cu energie electrică

În rețeaua publică existentă în strada Sisesti.

D. 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).

E. Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (locuinte) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe gaze, pompe de căldură, electrice, etc.), sau alte variante. Pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

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

E. Alimentarea cu gaze naturale

Din rețeaua publică existentă în strada **Sisesti**.

F. Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

8. **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor**

Procent de ocupare și coeficient de utilizare

Se propune un procent maxim de ocupare a terenurilor de 35% și un coeficient maxim de utilizare de 1,08.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus este max S/D+P+1+2/Mansarda iar înălțimea maximă propusă la cornisa este de 10 m .

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

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.

Ulterior, in corelare cu doleantele proprietarilor, vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

9. **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Parcaje

Locurile de parcare necesare se vor realiza in incinta.

Necesarul de locuri de parcare, ca si numar, se va stabili ulterior, la faza DTAC, in functie de specificul activitatilor desfasurate in constructii si va respecta prevederile RGU 525.

Spații verzi

În incinta fiecărui lot se vor amenaja spații verzi plantate in functie de tipul de locuire dar nu mai putin de 30% din suprafata parcelei.

Împrejurimi

- imprejmurile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50 m. Imprejmurile laterale vor fi dublate de vegetatie medie/inalta ca si inaltime pentru a crea o bariera fonica impotriva zgomotului produs de autoturisme in incinta.

- imprejmurile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

III. Zonificare functionala

- L – locuirea

 Functia propusa este cea de locuinte individuala , cu functiuni complementare.

- IS – instituții și servicii
- ID – unități de producție și depozitare
 - *zona functională propusa – locuire individuala cu functiuni complementare.*

Functiuni permise:

- ***locuinte individuale , izolate sau cuplate***
- ***anexe gospodaresti***
- ***prestări servicii (constructii de birouri / administrative, service/atelier auto, servicii manufacturiere , servicii medicale, etc.***
- ***spatii comerciale,***
- ***unitati de alimentatie publica***
- ***spalatorii auto sau textile***
- ***unitati de cazare temporara pensiuni sau in regim hotelier, locuințe de serviciu,***
- ***functiuni sportive (piscina, sala de sport, terenuri de sport, etc),***
- ***constructii provizorii de orice fel,***
- ***publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri,***

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

Plugaru Gheorghe, Plugaru Maria, Plugaru Marius, Ceausu Leontina, Costescu Ionut ,
Tudor Elena Janina, Serban Marian, Serban Violeta, Vintila Nicolae, Vintila Georgeta , Scafes Adrian, Scafes Ionica,
Strada Sisesti, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 56977, 56615, 56978, 58212, 58211, 61410, 61409, 61411,
61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280

terase, sau pe imprejurimi.

- C – căi de comunicație

Se vor realiza în incinta circulației auto și pietonale, parcuri.

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

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

IV. 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. 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.

Pentru terenul studiat se propune crearea subzonei ID.1. aparținând UTR 1- zona locuinte individuale.

Întocmit,
Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela
Arh. Pasăre Viorel Dorel

