

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

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

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, strada Tismana, nr. cad. 56812, Jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR 31 Zona locuinte individuale Drumul Dealului – in subzona LM.u.31.1 – locuinte individuale in regim de inaltime maxim P+2 , care se regăesc 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.
- 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.
- 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.

SC SIRTRANSAUTO SRL

- 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 di 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise

circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea 292/2018 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și 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.

SC SIRTRANSAUTO SRL

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

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

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z. din mun. Tg.- Jiu, str. Tismana, nr, cad 56812, jud. Gorj, respectiv cea indicată în avizul de oportunitate nr. 91 din 13.02.2023 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

Terenul studiat, cu suprafata de 2600mp, este format dintr-o singura parcela, fiind identificata cu numarul cadastral: nr. Cad. 56812.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 60/2012 terenul face parte din intravilanul municipiului, respectiv din UTR 31 Zona locuinte individuale Drumul Dealului – in subzona LM.u.31.1 – locuinte individuale in regim de inaltime maxim P+2 .

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- NORD-VEST: teren privat Fiera Rodica, locuinta individuala
- SUD-EST: nr. cad. 53517 , locuinta individuala
- SUD- VEST: strada Tismana
- NPRD - EST: terenuri private, locuinte individuale;

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 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.

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Se propune funcțiunea principală de locuințe, sub forma de locuințe individuale sau locuințe colective de mici dimensiuni șprecum si funcțiuni complementare, sociale, comerciale, servicii, agrement și turism.

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a se stabili pe terenul studiat ,format dintr-o parcela construibila, funcțiunea dominantă de locuire (individuala,izolata, cuplata sau insiruita si colectiva de mici dimensiuni), iar terenul studiat prin prezentul PUZ este propus să ramana în UTR 12 (Lmp 12) – Zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism,

pentru care se vor aplica regulile de bază deja stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu, care se vor completa cu reglementări similare pentru zone cu funcțiuni colective existente la nivelul municipiului Tg.- Jiu.

În prezent, UTR - ul 12 figurează ca zonă cu locuințe individuale, servicii , industrie si parcuri si gradini publice, dar situația reală, la nivelul fondului construit existent (datorită a ceea ce s-a executat în timp și a modificărilor funcționale aprobate), a transformat acest UTR în zonă preponderent cu locuire si cu spatii de prestari servicii , comerciale(de-alungul strazii Calea Bucuresti).

Toate loturile sunt destinate pentru locuințe unifamiliale maxim S/D+P+1+2/M, individuale, in regim de construire izolat sau cuplat.

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

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S/D+P+1+2/M niveluri in regim de construire izolat sau cuplat.
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Spați verzi, amenajari de strazi, trotuare, cai de acces.
- Spatii comerciale,
- Spatii pentru alimentatie publica
- Serviciile complementare locuirii si activitatile

SC SIRTRANSAUTO SRL

manufacturiere (spatii de birouri, prestari de servicii medicale/ saloane infrumusetare, service/ spalatorie auto, spalatorie textile, spatii amenajate pentru activitati sportive, pensiuni si alte spatii de cazare, etc).

- Spatii pentru depozitare de maxim 300mp.
- construcții provizori;
- instalarea in curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00.
- depozitare en-gross;
- depozități de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatie publica;.
- stații de betoane;
- autobaze; stați de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajarile din spatiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime S/D+P+1+2/M, cu H maxim construcție la streasina= 10,50m.

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

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

Procentul de ocupare a terenului si coeficient de utilizare a terenului

P.O.T. propus pentru fiecare parcela este maxim 35%

C.U.T. maxim propus 1,05

Lucrări de utilitate publică

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 4 m fata de limita de proprietate stradala.

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

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

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

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

Amplasarea fata de limitele de proprietate

Amplasarea fata de limitele de proprietate laterala si posterioara se va face cu respectarea prevederilor codului Civil (60 cm pentru perete plin sau cu ferestre mate fixe sau basculante, si 2.00 m pentru perete cu ferestre ce permit vederea)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accesul pe drumul de acces si la lotul nr. 1 se va face direct din strada Tismana si din drumul privat propus.

Accesul la loturile 2 si 3 se va face din drumul de acces propus.

Drumul de acces privat propus (lot 4) va avea latimea de 7 m si se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu doua benzi de circulatie cu latimea de 3,00 m si un trotuar de 1,0 m pe o parte.

Accese pietonale

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

Se va realiza trotuar de 1m latime pe una dintre laturile drumului din incinta propus.

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

8. **Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Racordarea la rețelele publice edilitare existente

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

Extinderea rețelelor edilitare existente

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

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

Branșamentele necesare si amenajarea cailor de circulatie comune se vor face pe cheltuiala beneficiarului, conform avizului de oportunitate nr. 91 / 13.02.2024.

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

Înălțimea construcțiilor

Ținând seama de faptul că regimul de înălțime al construcțiilor din proximitate este P ... P+1, se propun construcții cu un regim de înălțime maxim S/D+P+1+2/M, cu H maxim construcție la streasina = 10,50 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 al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Parcaje

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

Pentru constructii cu alte destinatii complementare locuirii, se vor asigura locuri de parcare conform RGU 525/1996, in incinta.

Spații verzi

În incinta fiecărui lot se vor amenaja spații verzi plantate.

Pentru constructiile cu destinatia de locuinta individuala se vor realiza spatii verzi in incinta de minim 10% din suprafata parcelei/lotului.

Împrejmuiri

Conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.-Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,50 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu h = 90 cm la stradă.

III. Zonificare functionala

1.1. Unitati si subunitati functionale

Conform P.U.G aprobat prin HCL 60/2012 terenul face parte din intravilanul municipiului, respectiv din UTR 31 Zona locuinte individuale Drumul Dealului – in subzona LM.u.31.1 –

locuinte individuale in regim de inaltime maxim P+2 .

Terenul studiat în prezentul PUZ este propus să ramana în UTR 31 – zonă locuințe individuale DRUMUL DEALULUI, dar sa se creeze subzona LM.u.31.2.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L – locuirea

Funcțiunea dominantă propusă este locuințe unifamiliale, in regim izolat sau cuplat

- IS – instituții și servicii

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

- ID – unități de producție și depozitare
nu e cazul

- C – căi de comunicație

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

- SP – spații plantate, agrement, sport , recreere, odihnă

- GC – gospodărie comunală, platforme de gunoi

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

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

V. Unități teritoriale de referință

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

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

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

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

Terenul studiat în prezentul PUZ este propus să ramana în UTR 31 – zonă locuințe individuale DRUMUL DEALULUI, dar sa se creeze subzona LM.u.31.2.

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

Întocmit,

C. Arh. Teodorescu Ion

Arh. Pirvulescu A. Mihaela