

CUPRINS

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1. INTRODUCERE

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

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - 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 (ocuparea terenului)
- 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
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1 Alimentarea cu apă
 - 3.6.2 Canalizare
 - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.4 Telecomunicații
 - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
 - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 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.)
ELABORARE PUZ- ORAȘ BUMBEȘTI – JIU LOCALITATEA CURTIȘOARA,
STR. BISERICII, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINAȚIEI ZONEI DIN L2 ÎN L1
AVÂND CA SCOP CONSTRUIREA UNOR LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU
COLECTIVE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI INTRODUCEREA A
860 mp TEREN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN
- * **Amplasament :**
Oraș. Bumbescți - Jiu, Loc. Curtișoara, str. Bisericii, nr. cadastral 39287
intravilan/ extravilan, jud. Gorj
- * **Beneficiar:**
U.A.T. BUMBEȘTI - JIU
Oraș Bumbescți - Jiu, str. Parîngului, nr.101, jud. Gorj
telefon 0253463465, email: primaria@bumbesti-jiu.ro
- * **Proiectant:** General
S.C. DARTKZEN DESSIN 3D S.R.L;
Colaborator:
S.C. STORYPLAN 3D S.R.L;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Aprilie 2023;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse.

PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură,

înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe.

Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, sau consiliul județean după caz, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarei construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale întreprinderilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

Etapile derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;

- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei;
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie sau Consiliu Județean un Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism

aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

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 supratereane sau subterane, 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, datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului, care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile 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 simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren.

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

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, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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.

1.2. Obiectivul lucrării

La solicitarea realizată de UAT BUMBEȘTI – JIU, reprezentată prin primar Bobaru Constantin, titular al Certificatului de Urbanism nr. 14 din 14.02.2023, în vederea parcelării, construirii; dezmembrare teren în 52 loturi, Primăria Orașului Bumbeshi Jiu a solicitat întocmire PUZ deoarece pentru terenul studiat nu există documentații urbanistice, iar pentru parcelare și introducerea terenului în intravilan necesită elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Local cu avizul de oportunitate al Consiliului Local Bumbeshi - Jiu și al avizatorilor menționați în Certificatul de Urbanism.

Terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 14 din 14.02.2023, este situat în intravilanul/ extravilanul orașului Bumbeshi - Jiu, localitatea Curtisoara str. Bisericii, nr. cadastral 39287. Terenul aparține domeniului privat al UAT Bumbeshi -

Jiu, conform HCL 106/28.10.2021.

Terenul, în suprafață de 40210 mp, dintre care intravilan 39350 mp și extravilan 860 mp, are o lățime de 271,54 m pe latura de nord, 179,24 m pe latura de est, 257,76 m pe latura de sud și 172,74 m pe latura de vest.

Terenul se învecinează la nord cu nr. cadastral 38704, la sud cu Bobaru Constantin, Ionescu Constantin strada Bisericii, la est cu nr. cad. 35987, Bugă Ilinca, Tașcău Dumitru, Bugă Maria, nr. cad. 38916, Crăineanu Daniela, Bugă Vasile, iar la vest cu Domeniul Public UAT Bumbști – Jiu, nr. cad. 37066, Bugă Maria, Crăineanu Daniela, Bugă Vasile .

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, conform HCL nr. 106/28/10/2021 aparținând domeniului privat al UAT Bumbști Jiu și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este de curți construcții și arabil,. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Bumbști Jiu nr. 43/ 31.03.2022.

Terenul este situat la strada Bisericii (asfaltată).

Pe teren există o construcție cu destinația de hală producție care aparține beneficiarului și asupra căreia există autorizație de desființare cu nr. 54/ 29.11.2022.

Terenul este relativ plan.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari.

În vecinătatea zonei studiate se distinge următoarea zonă funcțională: - sud și est: UTR L1a – subzonă de locuit, și funcțiuni complementare și la vest G1 subzonă pentru echipare edilitară

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin studiul de oportunitate avizat este L1b – subzonă locuire dezvoltată pe baza unor localizări prestabilite.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din intravilanul și extravilanul orașului. Bumbști – Jiu, localitatea Curtișoara, strada Bisericii, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);

- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;

- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Bumbști - Jiu , nr. 52/27.05.2021 și aprobat prin HCL Tg Jiu nr. 43 / 31.03.2022.

- 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.;

- Studiu geotehnic - Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și
eTerra-Public - Geoportal ANCPI

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

- Certificatul de Urbanism nr. 14 din 14.02.2023
- HCL nr. 106 din 28.10.2022 privind includerea in domeniului privat al
UAT Bumbști – Jiu, localitatea Curtișoara , jud. Gorj.
- Extras de carte funciară pentru informare 39287
- Plan cadastral 39287
- Aviz de oportunitate nr. 53337/28.04.2023

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;

- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;

- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată

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 investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai

eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG oraș Bumbăști – Jiu, în intravilanul și extravilanul localității Curtișoara nr. cadastral 39287, str. Bisericii, într-o zonă care, în prezent, nu cunoaște o dezvoltare adecvată, dar care este în apropierea UTR L2 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare).

În această etapă, prezentul PUZ studiază posibilitatea dezmembrării terenului în 52 loturi și reglementările privind construirea de locuințe individuale, funcțiune identică cu cea învecinată. Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să înstrăineze terenurile iar noii proprietari să solicite obținerea autorizației de construire pentru realizarea investiției propuse, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Orașul Bumbăști - Jiu se află la intersecția paralelei 45° latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Situat partea de nord a județului Gorj în Depresiunea subcarpatică olteană, în zona de contact a Subcarpaților Olteniei cu Munții Parâng și Munții Vâlcan, pe stânga râului Jiu, la ieșirea acestuia din defileu. Orașul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 6 km pe partea de es de-a lungul râului Jiu.

Vecini

- Nord - comunele Stănești și Turcinești și cu orașul Bumbăști-Jiu (Sadu)
- Est - comunele Mușetești și Bălănești
- Sud – Municipiul Târgu - Jiu
- Vest – comunele Schela și Turcinești

Clima

Este temperat continentală de deal, cu 190 de zile fără îngheț, cu precipitații neuniform repartizate, cu vânt dominant dinspre nord, pe Valea Jiului. Temperatura aerului, variază în limite largi ca urmare a diferențelor mari de altitudine a reliefului. Mediile anuale

sunt de 10,2 °C la Târgu Jiu, în depresiune, de aproximativ 3 °C pe munții cu altitudini mijlocii și de 0 °C sau sub 0 °C pe munții înalți.

2.3. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul și extravilanul orașului Bumbesci - Jiu, localitatea, str. Bisericii, nr. cad.39287, jud. Gorj, în UTR – L2 (subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare).

Terenul, în suprafață de 40.210,00 mp, dintre care intravilan 39.350,00 mp și extravilan 860,00 mp, are o lățime pe latura de nord de 271,54 m pe latura de sud figureaza cu o lungime de 257,76 m având acces la strada Bisericii prin două zone cu deschidere de 9,95 m și 28,14 m pe latura de est o lățime de 179,24 m iar pe latura de vest cu o lungime de 172,74 m.

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, conform HCL nr. 106/28/10/2021 aparținând domeniului privat al UAT Bumbesci Jiu și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este de curți constructii si arabil,. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Bumbesci Jiu nr. 43/ 31.032022.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord cu nr. cadastral 38704,
- sud cu Bobaru Constantin, Ionescu Constantin si strada Bisericii
- la est cu nr. cad 35987, Bugă Ilinca, Tașcău Dumitru, Bugă Maria, nr. cad. 38916, Crăineanu Daniela, Buga Vasile
- la vest cu Domeniul Public UAT Bumbesci – Jiu, nr, cad. 37066, Bugă Maria, Crăineanu Daniela, Buga Vasile .

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din strada Bisericii prin două căi de acces.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Suprafața studiată a terenului este de 40.210.00 mp, dintre care intravilan 39350 mp si extravilan 860 conform C.U.14/ 14.02.2023, HCL106/28.10.2021, plan cadastral și extras de carte funciară pentru informare.

Terenul are folosința actuală de teren (curți, construcții, arabil).

Pe teren există o construcție cu destinația de hală producție care aparține

beneficiarului și asupra căreia există autorizație de desființare cu nr. 54/ 29.11.2022.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 4,52% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,04.

Subzona în care se încadrează terenul conform PUG HCL106/28.10.2021 actualizat este L2 – subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, zonă ce urmează a fi reglementată prin documentația PUZ în zonă L1- zona locuințelor individuale sau colective mici și funcțiuni complementare - subzona L1b zonă de locuit dezvoltată pe baza unor lotizări prestabilite.

Regimul de înălțime maxim este P...P+1.

- P.O.T. maxim propus = 45,00%
- C.U.T. maxim propus = 0,90 ADC/S teren

Regimul de înălțime maxim este P+2.

- P.O.T. maxim propus = 45,00%
- C.U.T. maxim propus = 1,35 ADC/S teren

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a se realiza construcții cu regim de înălțime maxim P...P+2, cu H maxim construcție = 10,00 m, POT max. 45% și CUT max. 0,90.....1.35.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică este existentă la strada Bisericii.

Alimentarea cu apă, gaze este existentă la strada Bisericii.

Rețeaua de canalizare se va extinde de la DJ 665.

În zonă, telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) 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

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei,

caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 și sunt preluate din P.U.G. - ul Orașului Bumbzești - Jiu și din Studiul geotehnic.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari. Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni.

Deși există unele surse de poluare (service auto, ateliere producție mobilier, tâmplărie PVC, etc.) la nivelul mun. Târgu Jiu, rezultă că, la nivelul terenului studiat și a zonei învecinate, nu au fost depășite noxele maxime admise de lege pentru diverse forme de poluare. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu afectează imobilele învecinate, astfel că se asigură însorirea lor cel puțin 1h 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, atât din punct de vedere financiar (prin înstrăinarea parcelelor propuse) cât și pentru confortul propriu de locuire. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor membrii ai familiei cât și opțiuni ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize 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. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Târgu Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul/ extravilanul aprobat, UTR – L2

(subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare) și are ca reglementări regimul de regimul de înălțime maxim este P+4.

Terenul studiat își va schimba destinația din zonă L2 în zona în zonă L1- zona locuințelor individuale sau colective mici și funcțiuni complementare - subzona L1b zonă de locuit dezvoltată pe baza unor lotizări prestabilite.. Cu regim de înălțime P... P+1, P+2

Pentru realizarea acestui P.U.Z. proprietatul terenului s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă, că terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului, înscriindu-se perfect în prevederile impuse în UTR-ul L1b din PUG Bumbăști - Jiu.

De asemenea, propunerea de parcelare a terenului în 52 loturi, pentru locuințe individuale, anexe și împrejurimi, este posibilă, deoarece se respectă condițiile impuse prin lege.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 5 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate. Eliberarea autorizației de construire pentru loturile propuse nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

Loturile propuse sunt de 396 mp (lotul 1), 432 mp (lot 2....lot 12), 384 mp (lotul 13), 432 mp (lotul 14.....20), 384 mp (lotul 21), 400 mp (lotul 22- 23), 384 mp (lotul 24), 400 mp (lotul 25), 384 mp (lotul 26), 432 mp (lotul 27...33), 384 mp (lotul 34-35), 351 mp (lotul 36...38), 432 mp (lotul 39....52).

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) în zonă, prezentul PUZ va ține cont doar de Planul Urbanistic General aprobat și va corela reglementările pentru terenul studiat cu reglementările stabilite în PUG pentru UTR L1 (L1b).

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, POT, CUT);
- 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 poziției amplasamentului terenului studiat este în intravilanul și extravilanul oraș. Bumbesti - Jiu (UTR L2), rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind parcelarea terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale.

Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă 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. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

În prezent, pentru terenul studiat și funcțiunea propusă în acest PUZ nu se impune o

rază de protecție, dar, în timp, un factor de risc (pentru locuințele propuse), ar putea deveni realizarea unor ferme de animale pe terenurile alăturate, în condițiile în care ar fi permise autorizarea lor sau executarea acestora s-ar face fără autorizație de construire. La momentul întocmirii documentației nu există nici o intenție a actualilor proprietari din vecinătate de a realiza investiții pe terenurile pe care le dețin.

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

Suprafața terenului studiat, menționată în Certificatul de Urbanism nr. 14 din 14.02.2023 este de 40210,00 mp, conform HCL 106/28.10.2021, plan de amplasament și delimitare a imobilului și Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. carte funciara 39287.

Terenul are acces la strada Bisericii prin două zone cu deschidere 9,95 m și 28,8 m.

Datorită formei terenului studiat și în corelare cu dorința beneficiarului, terenul studiat este propus a fi parcelat astfel:

- loturile 1-52 se propune a se realiza o stradă de categoria III cu lățimea de 6,00 m și trotuare de 1,00 m pe laturi, rigole 0,50 m, zonă de utilități și spațiu verde 2,50 m, stradă care se leagă cu strada Bisericii.

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele noilor proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim 45% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim 0,90, cu regim de înălțime P ... P+1 și procentului de ocupare al terenului (POT) maxim 45% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim 1,35.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal, la loturile propuse de pe terenul studiat, se face din strada propusă de 6,00 m și trotuare de 1,00 m pe laturi, rigole 0,50 m, zonă de utilități și spațiu verde 2,50 m, stradă care se leagă cu strada Bisericii având partea carosabilă de 4,00 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru loturile noi propuse, rezultate după dezmembrare, se propune realizarea rețelelor tehnico-edilitare necesare (electricitate, apă, canalizare, pluviale, gaze), în mod

centralizat, subteran, pe strada nou creată, ca extinderi ale rețelelor existente la DJ 665. Fiecare lot se va putea branșa individual, în baza unei documentații de specialitate întocmită de firmă sau persoană fizică acreditată. În zonă telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la rețeaua stradală propusă, cu diametrul de Dn 3/4" ce se va executa din polietilenă de înaltă densitate PE-HD, PNG, pentru un necesar de :

- QS zi med = 130 mc/zi,
- QSzi max = 169 mc/zi,
- QS orar max = 14,79 mc/zi.

La acest necesar mai este de adăugat necesarul de apă pentru nevoi gospodărești $N_g = 1/1000 \times 52 \text{ loc.} \times 120 \text{ l/or/zi} = 24,96 \text{ mc/zi}$.

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm. Suprateran (în exterior), se vor prevedea hidranți de incendiu și cămine de vană.

Pentru branșamentul de la rețeaua stradală propusă, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

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

Canalizarea se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare propuse în exteriorul clădirii, la rețeaua de canalizare stradală propusă. Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm.

Debitele de apă uzată vor fi:

- $Q_{zi \text{ med uzat}} = 0,8 \times Q_{zi \text{ med}} = 104 \text{ mc/zi} \quad (1,21 \text{ l/s}),$
- $Q_{zi \text{ max uzat}} = 0,8 \times Q_{zi \text{ max}} = 135 \text{ mc/zi} \quad (1,56 \text{ l/s}),$
- $Q_{h \text{ max uzat}} = 0,8 \times Q_{h \text{ max}} = 11,83 \text{ mc/h} \quad (0,14 \text{ l/s}).$

Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 160 mm. Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală existentă.

Denisipatorul și separatorul de hidrocarburi va fi dimensionat la un debit de 110 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule, de pe străzile acestei zone.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al fiecărui imobil se va realiza din rețeaua stradală propusă care se va racorda la rețeaua din strada Bisericii sau de la DJ 556. Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.4 Telecomunicații

Rețeaua de telefonie fixă necesită a fi prelungită de pe strada DJ 665.

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții.

Rețeaua de televiziune și internet prin cablu existentă la strada DJ 665 poate fi prelungită, iar televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă, încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie pe gaze naturale. Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se propune bransarea la rețeaua de gaze stradală situată la str. DJ 665. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor. Soluția privind bransarea la rețeaua propusă va fi

stabilită de către un proiectant sau o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie judeteana-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate. Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt: - deșeuri din operațiile de excavare;

- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în europubele și containere speciale, se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

3.6.9 Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în europubele și containere speciale, se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

*Protecția aerului

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

*Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

*Protecția solului și a subsolului

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

Prin lucrările propuse, vecinul de la nord, va fi afectat în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pentru parcelarea terenului studiat sunt necesare o serie de lucrări de interes public.

Unele lucrări propuse sunt de interes exclusiv pentru proprietarii loturilor parcelate, iar altele pot fi de interes și pentru alte categorii de utilizatori astfel:

- lățimea de 14 m și suprafața carosabilă asfaltată - de la str. Bisericii
- extinderea rețelei electrice
- extinderea rețelei de alimentare cu gaze
- extinderea rețelei de alimentare cu apă
- extinderea rețelei de canalizare unitară

Pe lângă aceste obiective de utilitate publică se va avea în vedere circulația terenurilor după cum o propune prezentul PUZ :

- trecerea în domeniul public a terenului aferent străzii propuse
- modificarea lotului de teren conform planșei nr. 5
- asigurarea accesului pietonal și rutier din strada Bisericii

4. CONCLUZII

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

Terenul studiat aparține domeniului privat al UAT Bumbști - Jiu, conform HCL 106/28.10.2021 în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 14 din 14.02.2023 și este situat în intravilanul satului Curtișoara (39.350,00 mp) și extravilan (860,00 mp), oraș Bumbști- Jiu nr. cadastral 39287. Terenul are acces la strada Bisericii prin două zone cu deschidere 9,95 m și 28,14 m. Folosința actuală și destinația terenului este de teren curți - construcții, arabil. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL oraș Bumbști- Jiu nr. 143/ 31.03.2022. Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a introduce suprafața de 860,00 mp în intravilan și schimbarea categoriei din arabil în curți-construcții, realizarea parcelării terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru construire locuințe individuale.

Terenul studiat este propus a fi parcelat astfel: lot de 396,00 mp (lotul 1), 432,00 mp (lot 2....lot 12), 384,00 mp (lotul 13), 432,00 mp (lotul 14.....20), 384,00 mp (lotul 21), 400,00 mp (lotul 22- 23), 384,00 mp (lotul 24), 400,00 mp (lotul 25), 384,00 mp (lotul 26), 432,00 mp (lotul 27...33), 384,00 mp (lotul 34-35), 351,00 mp (lotul 36...38), 432,00 mp (lotul 39....52).

Lățimea cea mai mică la drum este de 16,00 m (lotul 22, 23,25).

Bilanț teritorial existent

SPECIFICAȚII	mp	%
TEREN CONSTRUCȚII LOCUINTE(1CC) INTRAVILAN	39350,00 mp	97,87%
ARABIL INTRAVILAN (2A) EXTRAVIALN	860,00 mp	2,13 %
TOTAL	40210,00 mp	100,00%

Date referitoare la construcții existente

COD. CONST.	mp	%
C1	1818,00 mp	8,38%
TOTAL	1818,00 mp	8,38%

Bilanț teritorial propus

SPECIFICAȚII	mp	%
TEREN CONSTRUCȚII LOCUINTE	21801,00 mp	54,21 %
STRADĂ PROPUȘĂ	5745,00 mp	14,30%
CIRCULAȚII PIETONALE (ALEI ȘI TROTUARE)	2061.00 mp	5,12 %
PARCĂRI PROPUSE	600.00 mp	1,50%
LOCURI DE JOACĂ	1400,00 mp	3,48 %
CANAL + ROGOLE APE METEORICE	1905,00 mp	4,74%
SPAȚII VERZI	6698,00 mp	16.65
TOTAL	40210,00 mp	100,00%

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele noilor proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT)

maxim de 45% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,90 ADS/S teren.

Pentru regim de înălțime P...P+1.

Pentru regimul de înălțime P+2 cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 45% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 1,35 ADS/S teren.

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

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirii;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, etc.
- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastel pentru biciclete, etc.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform Codului Civil - 2,00 m față de limite cu fereastră; 0,60 m față de limite fără fereastră.

Aliniamentul construcțiilor, noi propuse, la stradă, va fi de minim 5,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcției la rețelele existente în zonă;
- finalizarea investiției propuse;

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale.

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.

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.

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.).

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate și certificatul de urbanism (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Ministerul Culturii, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare – ApaRegio, Engie România S.A., Aviz OCPI), Studiu Geotehnic (Verificat Af), Direcția Agricolă Tg Jiu.

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 sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al Primăriei Orașului Bumbesti - Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Orașului

Bumbești - Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Intocmit,
S.C.DARTKZEN DESSIN 3D SRL
Ing. Jucatoru Marian

Colaborator ,
S.C. STORYPLAN 3D SRL
Ing. Jucatoru Ion

Verificat,
Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
 - 1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
 - 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 3. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate**

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 și extravilan oraș Bumbăști – Jiu, localitatea Curtișoara strada Bisericii , nr.cad. 39287, jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR L2 (zonă de locuire, servicii și funcțiuni complementare) care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Bumbăști - Jiu

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 orașului Bumbăști - Jiu.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.
- Certificatul de urbanism nr. 14 din 14.02.2023 emis de Primăria Bumbăști - 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 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.
- 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. 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. 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.
- 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 din 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.

- 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 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

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z. oraș Bumbești – Jiu, localitatea Curtișoara, str. Bisericii, nr.cad. 39287, jud. Gorj, respectiv cea indicată în avizul de oportunitate nr. 53337 din 28.04.2023, eliberat de Primăria orașului Bumbești – Jiu. Terenul studiat, cu nr. cad. 39287, are o suprafață totală de 40.210,00 mp, din care suprafața de 39350,00 mp este situată în intravilanul satului Curtișoara și suprafața de 860,00 mp este situată în extravilan.

Planul Urbanistic Zonal în vederea parcelării, construirii, dezmembrare în 52 de loturi este realizat pentru terenul privat al orașului Bumbești Jiu, localitatea Curtișoara str. Bisericii nr. cad. 39287, jud. Gorj, conform P.U.G. aprobat prin HCL Bumbești - Jiu nr. 43/31/03.2023, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea investițiilor propuse și a celorlalte lucrări conexe, în limitele terenului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Bumbești – Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări), terenul studiat se află în intravilan cu suprafața de 39350,00 mp și extravilan cu suprafața de 860,00 mp, UTR L2, urmând, după aprobare să fie inclus în acest UTR ca subzona L1b și apoi menționat în P.U.G.-ul orașului Bumbești – Jiu, atunci când va fi reactualizat.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3.1. 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.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului Public.

3.2.1. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă pentru întreaga zonă studiată este de locuințe individuale.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus să fie introdus în subzona L1b–subzona locuințe individuale pentru care se vor aplica regulile de bază deja stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al orașului Bumbăști – Jiu , prin L1b– subzona locuințe individuale, care se vor completa cu reglementări similare pentru zone cu funcțiuni mixte și/sau zone locuințe individuale existente, la nivelul orașului Bumbăști – Jiu.

Datorită formei terenului studiat și în corelare cu dorința beneficiarului, terenul studiat este propus a fi parcelat astfel: - Loturile propuse sunt de 396,00 mp (lotul 1), 432,00 mp (lot 2....lot 12), 384,00 mp (lotul 13), 432,00 mp (lotul 14.....20), 384,00 mp (lotul 21), 400,00 mp (lotul 22- 23), 384,00 mp (lotul 24), 400,00 mp (lotul 25), 384,00 mp (lotul 26), 432,00 mp (lotul 27...33), 384,00 mp (lotul 34-35), 351,00 mp (lotul 36...38), 432,00 mp (lotul 39....52).

Construcțiile destinate pentru locuințe vor putea avea un regim de înălțime până la maxim 3 nivele - un regim de înălțime P; P+1; P+1+M; P+2 (parter, parter și 1 etaj, parter cu etaj și mansardă, parter și două etaje, sau demisol/subsol, parter și etaj, mansarda), cu H maxim = 10,00 m, iar anexele (bucătărie de vară, garaj, spații depozitare, foișor de curte) vor fi pe parter (P) cu H maxim = 5,80 m.

Unele funcțiuni (ex. garajul) pot fi incluse în volumul casei.

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile 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.

POT existent = 4,52 % și POT propus/parcelă = 45,00% din P.U.G. Bumbăști – Jiu, aprobat.

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.

CUT existent = 0,04 și CUT propus/parcelă = 0.90 pentru P..P+1 și CUT propus/parcelă = 1.35 pentru P+2 din P.U.G. oraș Bumbăști – Jiu, aprobat.

3.2.5. Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ va finanța amenajarea circulației auto și a trotuarelor situate în incintă și racordul rutier pentru accesul la loturile propuse.

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor locuibile astfel încât să se asigure însorirea lor.

3.3.2. 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 parcarilor 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, pe categorii de selectare, locuri de odihnă prevăzute cu bănci și pergola pentru umbră, foișoare de curte;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări 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. La intersecția străzii Petrești cu strada propusă de acces în incintă se vor amplasa indicatori rutieri.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Din strada Bisericii se vor realiza două căi de acces de 6,00 m, cu două benzi de 3,00 m.

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.

Pe laturile celor 2 benzi de circulație a străzii propuse se va realiza trotuar de 1,00 m care se va racorda la trotuarul străzii Bisericii.

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

3.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există în zonă rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze și alimentare cu energie electrică care fac posibilă racordarea.

3.5.2. Extinderea rețelelor edilitare existente

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii pentru apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea bransării fiecărui imobil propus. Se propune realizarea unei unități de case de pompe aferente canalizării pe terenul studiat în vecinătatea străzii Bisericii și realizarea extinderii rețelei de canalizare din strada DJ 665, pe strada Bisericii.

Se propune realizarea rețelelor tehnico-edilitare pe zona, înainte de asphaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

3.6.1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime a construcțiilor destinate pentru locuințe este stabilit a fi până la maxim 3 nivele - un regim de înălțime P; P+1; P+1+M; P+2 (parter, parter și 1 etaj, parter cu etaj și mansardă, parter și două etaje, sau demisol/subsol, parter și etaj, mansarda), cu

H maxim = 10,00 m, iar anexele (bucătărie de vară, garaj, spații depozitare, foișor de curte) vor fi pe parter (P) cu H maxim = 5,80 m.

Unele funcțiuni (ex. garajul) pot fi incluse în volumul casei.

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.

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 5,00 m față de limita la strada propusă.

g. Amplasarea față de aliniament – deoarece construcțiile învecinate nu au un aliniament bine stabilit amplasarea construcției se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3 și 4.

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 (minim 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele prevăzute cu fereastră).

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

s. Parcaje - vor fi prevăzute accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform RGU- HG 525/1996-modificat, Anexa nr.4;

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuate vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%, conform RGU- HG 525/1996-modificat, Anexa nr.5;

ș. Spații verzi și plantate – Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuști și pomi fructiferi).

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 2 mp / locuitor, conform RGU-HG 525/1996- modificat, Anexa nr. 6.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG municipiul Târgu Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea

de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,00 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.

Spațiul alocat platformei pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi împrejmuیت.

Intocmit,
S.C.DARTKZEN DESSIN 3D SRL
Ing. Jucatoru Marian

Colaborator ,
S.C. STORYPLAN 3D SRL
Ing. Jucatoru Adelina

Verificat,
Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)