

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

CUPRINS

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.)

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN

* **Amplasament :**

Comuna Jupanesti, sat Jupanesti, jud. GORJ
nr. cadastral 36102

* **Beneficiar:**

DRAGOTA VALENTIN SI DRAGOTA MARIA-MIRABELA

Comuna Jupânești, sat Jupânești, nr.337 , jud. Gorj

Telefon 0784623144

* **Proiectant:**

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:**

iunie 2021;

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 terenurilor 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 et 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 terenurilor.

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;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- 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 împrejurimilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele 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 parametrii 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 supraterrane 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 primării.

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 d-nei **DRAGOTA MARIA-MIRABELA** a Certificatului de Urbanism în vederea, construirii, Primăria Comunei Jupânești a impus beneficiarului elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Județean cu avizul de oportunitate al Consiliului Local Jupânești.

Terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 03 din 27.01.2021, este situat în extravilanul Comunei Jupânești, nr. cadastral 36102. Terenul aparține domnilor Dragota Valentin și Dragota Maria Mirabela, conform Contract de Dezmembrare nr. 231 din 06.01.2021.

Terenul cu o suprafață de 1000,00 mp din măsurători și acte are o formă dreptunghi și se învecinează la est cu Rascol Maria, la sud Drum Popești (Ds 644), la vest rest proprietate lot 2, iar la nord rest proprietate lot 2. Terenul are acces la Drum Popești (Ds 644).

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, a Contractului de vânzare - cumpărare și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este Livezi-extravilan

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Jupânești.

Terenul nu este amenajat, fără declivități și construcții de orice natură.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- vest: UTR locuințe cu funcțiuni complementare

Folosința actuală a terenului este livezi

Destinația terenului, conform PUG Jupânești -extravilan

Regimul fiscal este cel pentru localități rurale

În Cartea Funciară nu este înscrisă nici o sarcină asupra proprietarului.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din extravilanul Comunei Jupânești, 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 Comunei Jupânești nr. 32/2011, aprobat cu HCL 4/2013

- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

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

- Certificatul de Urbanism nr. 03 din 27.01.2021;

- Contract de dezmembrare autenticat sub nr. 231 din 06.01.2021 la Notar Public Calina Marcel Horatiu.

- Extras de carte funciară pentru teren

- Plan cadastral întocmit de ing. Bilteanu Madalina
- Aviz de Oportunitate nr.2134/12.05.2021
- Studiu Geotehnic

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 și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și 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 industriale, 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 Comunei Jupanești, în extravilanul studiat al acesteia, nr. cadastral 36102, într-o zonă care, în prezent, nu cunoaște o dezvoltare adecvată, dar care este în apropierea UTR zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare. Având în vedere că acest teren (inclusiv cele învecinate) este situat în UTR locuințe, poate să preia reglementările specifice acestuia.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să obțină autorizația de construire pentru Locuința P+M...P+1, anexe și împrejmuire teren.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Comuna Jupanești este amplasată în zona central-estică a județului Gorj, regiunea Sud-Vest Oltenia și are în componența următoarele sate atestate după cum urmează:

- satul Jupanești – anul 1520
- satul Viersani – anul 1619
- satul Parau Boia – anii 1536-1540

- satul Boia – anii 1536-1541
- satul Vidin – sec.19

Comuna JUPANESTI este legata si de evenimentele anului 1821, cand prin comuna a trecut Tudor Vladimirescu, impreuna cu pandurii sai. Traditia spune ca in biserica din Boia, comuna JUPANESTI, a luat paști Tudor Vladimirescu, în drumul sau spre Padeș, care ducea dinspre Vladimir, satul sau de baștina, pe culmile dealurilor, așa cum erau pe atunci drumurile, vaile fiind inaccesibile și, în același timp, periculoase, pentru ca oștile puteau fi capturate cu ușurință, neexistând vizibilitate și creând spații ușor de închis.

Din punct de vedere teritorial-administrativ comuna a suferit modificari nesemnificative, unitatile teritorial administrative componente fiind stabile in timp. Totusi, in partea de nord a comunei a fost modificata limita administrativa cu orasul Targul Carbunesti in urma retrocedarilor terenurilor ce au intrat in componenta fostului IAS Carbunesti catre proprietarii de drept din satul Vidin, in baza Legii fondului funciar 18/1991 rep.1998.

Teritoriul administrativ al comunei Jupanesti este situat in partea central-estica a judetului Gorj, la o distanta de aproximativ 30km de Municipiul Targu-Jiu, resedinta de judet.

Comuna prezinta urmatoarele vecinatati:

- La Nord orasul Targul Carbunesti;
- La Nord-Est comuna Licurici;
- La Nord-Vest orasul Ticleni.
- La Sud-Est comuna Vladimir;
- La Sud-Vest comuna Barbatesti;

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, variaza 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.

Date geotehnice

Investigațiile geotehnice desfășurate au avut la bază investigații anterioare, studiu

geotehnic realizate de PFA Aninoiu Daniel. Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei subterane.

Din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul este caracterizat de un nivel hidrostatic al apei subterane, variabil în jurul adâncimii de 3,90 – 4,80 m față de suprafața terenului natural. Prezintă caracter ascensional stabilizându-se în săpătură deschisă la adâncimi în jur de – 3,10 m față de TN.

Pentru investigarea terenului de fundare pe amplasamentul obiectivului care se proiectează s-au efectuat două sondaje directe.

Sondaj direct S₁

- 0,00 – 0,20 m - sol vegetal ;
- 0,20 – 0,90 m - argilă nisipoasă gălbuie cu oxizi de fier;
- 0,90 – 2,40 m - argila cafeniu-galbuie slab nisipoasa
- 2,40 – 6,00 m - pietrisuri si bolovanisuri terasa inalta Gilort

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă.

2.3. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul Comunei Jupanești, jud. Gorj, în imediata apropiere cu UTR (zonă de locuit și funcțiuni complementare).

Terenul cu o suprafață de 1000,00 mp din măsurători și acte are o formă dreptunghiulară și se învecinează cu:

- est cu Rascol Maria,
- sud Drum Popești (Ds 644),
- vest rest proprietate lot 2,
- nord rest proprietate lot 2.

2.4. Circulația

Terenul are acces la Drum Popești (Ds 644) acesta fiind drum neasfaltat în dreptul amplasamentului studiat.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul este liber de construcții și are folosința actuală de teren extravilan livezi.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 0,00% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,00.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), conform conceptului urbanistic privind realizarea unei arhitecturi specifice zonei, în corelare cu dorințele beneficiarului locuința P+M...P+1.

H maxim construcție = 10,00 m

2.6. Echiparea edilitară

În zona există rețea de alimentare joasă tensiune, se va putea face bransament.

Alimentarea cu apă se va face prin realizarea unei fântani

Apele uzate menajere se vor colecta într-un bazin vidanjabil etans propus.

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 preluate din P.U.G. - ul Comunei Jupanești

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.

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.

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 și din punct de vedere al amplasării obiectivelor investiției. Această

opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din 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 Comunei Jupanesti și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în extravilanul aprobat, al Comunei Jupanesti.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. 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 conformitate cu solicitările beneficiarului, corelând prevederile impuse în UTR locuinte din PUG Jupanesti cu reglementările impuse pentru zonele cu locuințe cu funcțiuni complementare.

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 locuinte.

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, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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.

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

Suprafața terenului studiat, menționat în Certificatul de Urbanism nr. 03 din 27.01.2021 este de 1000,00 mp. Planuri de amplasament și delimitare a imobilului, Extrase de Carte Funciară pentru Informare.

- Forma terenului nu necesita amenajari pentru realizarea obiectivului propus.

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele beneficiarului și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 30% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,90.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal se face din Drum Popesti (Ds 644)

Deplasarea individuala se poate face cu masina personala.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se poate extinde rețeaua de alimentare cu energie electrica de la cca 50 m

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza de la fantana propusa prin kit hidrofor.

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la -0,80 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm.

Nu avem rețea stradala de alimentare cu apa.

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 bazinul vidanjabil. Apele uzate vor fi dirijate la bazinul vidanjabil, prin tuburi din PVC Dn 110 mm.

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

3.6.3 Telecomunicații

Rețea de telecomunicații sau televiziune este existentă în partea de vest a amplasamentului la o distanță de cca 50m.

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Televiziunea poate fi prinsă cu antena prin satelit.

3.6.5 Alimentarea cu agent termic

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (în general construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (lemne, peleți, electrice), sobe sau alte variante. 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

În zonă nu se găsește rețea de alimentare cu gaze.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

NU este cazul

3.6.8 Gospodărie comunală-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 întrebuintate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și 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.

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l, de unde se vor evacua periodic, de către primăria Comunei Jupanesti.

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 containere speciale și 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 canalul pluvial existent la estul proprietatii care se va realiza odată cu asphaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse.

***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 vest, 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

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

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

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

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

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.

Funcțiunea principală este de locuința individuală

Amplasarea și volumetria construcției va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, de vecinătăți, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin două laturi ale clădirii, rezolvarea locurilor de parcare aferente, suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

BILANT TERITORIAL

<i>SPECIFICATIE</i>	mp	%
TEREN DESTINAT LOCUINTA SI ANEXE	190,00 mp	19,00%
ZONA CICULATIE PE AMPALSAMENT SI PARCARI	180,00 mp	18,00%
SPATIU VERDE	614,00 mp	61,40%
BAZIN VIDANJABIL	6,00 mp	0,60%
TOTAL	1000,00 mp	100,00%

Se va propune o amenajare a cailor de acces conform plansei de reglementari.

Sunt permise:

- realizarea de locuinta si spatii deservire (anexe gospodaresti - garaj, magazii adaposturi de animale)

- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe laterale si semitransparent spre strada.

- amenajări de alei pietonale, acces

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

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, parcare 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.

Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,90 m față de terenul natural. Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor. 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 Jupanesti. 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.

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. Obținerea avizelor impuse;
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința

Consiliului Local Jupanesti, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

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

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

Intocmit,
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**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. 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 extravilanul Comunei Jupanesti, jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR (zonă de locuire și funcțiuni complementare), care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Jupanesti.

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:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național
- Secțiunea I Rețele de transport. Nu există modificări până la 19 septembrie 2015.
- Legea nr. 20/2006, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea II: Apa cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea III: Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea IV: Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea V: zone cu risc natural, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 184/2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
- Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul comun nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI privind aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R nr. 31/1996 privind aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții în domeniul turismului, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 372/2004 privind aprobarea Programului Național de Management al Riscului Seismic, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000- Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism- Indicativ GM-007-2000, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general- Indicativ GP038/99, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal- Indicativ GM-010-2000, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2006 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu- Indicativ G M 009 – 2000, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MTCT nr. 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministerul Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului cu rectificările, modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 254/2010 pentru abrogarea Legii nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 107/1996 privind apele cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 45/1994 privind apărarea națională a României cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu rectificările, modificările și completările ulterioare;

- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare;

- O.G. nr. 2/2001, privind regimul juridic al contravențiilor cu modificările și completările ulterioare.

- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Nr. 462 din 1 iulie 1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal în vederea construirii de locuințe familiale, 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 Comunei Jupanesti (Memoriu General și Planșa de Reglementări), terenul studiat se află în extravilanul comunei Jupanesti nr. cadastral 36102, jud. Gorj, langa UTR locuinta. Se va crea un UTR LR secundar cu aceleasi reglementari.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

Propunerile solicitate de beneficiar sunt, ținând cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, de vecinătăți, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin

două laturi ale clădirii, rezolvarea locurilor de parcare aferente, suprafața destinată pentru spații verzi, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Pe lângă realizarea investiției propuse, mai sunt necesare lucrări conexe care se constituie din:

- spații verzi și plantații în incintă (minim 15% din suprafața terenului). Se vor realiza plantații cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime.
- bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente și propuse în zonă.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor modifica fata de prevederile Regulamentului de Urbanism al Comunei Jupanești, cu modificările stabilite prin PUZ, pentru următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (distanța minimă la stradă de 5,00 m);
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor maxim P+2E;
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de locuințe individuale

Terenul studiat prin prezentul PUZ va fi un UTR LR1 nou preluând toate reglementările UTR locuințe învecinat.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale, accese carosabile;
- spații verzi amenajate, plantații de arbuști
- rețele tehnico – edilitare.
- Anexe gospodărești (foișoare, magazine, garaje auto, etc.)
- Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel

mult 5 capete porcine și bovine) se amplasează la cel puțin 15 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

c. Utilizări permise:

- spații comerciale (magazine alimentare de suprafață mică maxim 100 mp)

d. Utilizări permise cu condiții:

Nu este cazul

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități industriale care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice;
- realizarea construcțiilor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului peste 5 capete de bovine/porcine (miros, zgomot).

f. Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

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 proprietății la drumul existent 1,5 m

g. 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 ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

h. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent Comunei Jupanești;

i. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Comuna Jupanesti și a Regulilor de bază;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

j. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor și a rețelelor propuse din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați;

k. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

I. Amenajare

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), conform conceptului urbanistic privind realizarea unei arhitecturi specifice zonei, în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a realiza 1 imobil cu regim de înălțime maxim P+M cu funcțiune de locuinta unitati locuibile avand fiecare cate un loc de parcare si o anexa cu destinatie de magazie cu regim de inaltime parter.

m. Înălțimea construcțiilor – H maxim construcții P+2E = 10,00 m.

n. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

o. Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

- P.O.T. minim = 20,00%

P.O.T. maxim propus = 30,00%

p. Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

- C.U.T. minim = 0,20

C.U.T. maxim propus = 0,90

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

r. Parcaje - se vor realiza accese auto și parcări pentru autoturisme personale un loc în incinta proprietății.

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

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 15% din suprafața terenului.

t. Împrejmuiuri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG com. Jupanesti și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiuri opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor semiopace cu bordura de beton și racle betale sau scandura la stradă.

Intocmit,
Ing. Jucatoru Ion

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