



08|2020

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament : Comuna Hinova, Sat Hinova, T.88,
P1360, 1360/20, Jud. Mehedinti

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 08|2020

✚ Denumirea obiectului de investitii :

**ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE
LOCUINTE UNIFAMILIALE, ANEXE GOSPODARESTI SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

✚ Beneficiar :

**CUCU PETRE, CUCU DIDINA, VLADAIANU
NICOLAE, VLADAIANU MARIOARA**

✚ Adresa beneficiar :

**Str. Cicero, Nr. 100, Bl.XF2, Sc.1, Et.1, Ap.4, Mun.
Drobeta Turnu Severin, Jud. Mehedinti**

✚ Proiectant :

S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltiriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :

**Comuna Hinova, Sat Hinova, T.88, P1360, 1360/20,
Jud. Mehedinti**

✚ Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

**SEF PROIECT,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel**

**PROIECTAT,
arh. Florescu Dumitru**



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT	1
BORDEROU	2
PIESE SCRISE:	2
LISTA DE SEMNATURI	4
MEMORIU GENERAL	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei :	5
2. OBIECTVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL	5
2. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE	6
3. INCADRAREA IN ZONA	6
3.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate	6
3.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUZ	6
3.3. Incadrarea in localitate	6
3.4. Elemente ale cadrului natural	8
3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE	12
3.1. Evolutia zonei	12
3.2. Caracterul zonei	13
3.3. Accesibilitate si cai de circulatie	13
3.4. Situatiia juridica a terenului	13
3.5. Echiparea edilitara	13
3.6. Probleme de mediu	13
3.7. Disfunctionalitati	14
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	14
4.1. Prevederi ale PUG	14
4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
4.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism	14
4.3. Valorificarea cadrului natural	14
4.4. Dezvoltare urbana	14
4.2. Modernizarea circulatiei	15
4.3. Sistematizare pe verticala	15
4.4. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici	16
4.5. Dezvoltarea chiparii edilitare	17
4.6. Obiective de utilitate publica	20
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	20



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	21
1. DISPOZITII GENERALE	21
1.1.Rolul RLU	21
1.2.Baza legala a elaborarii	21
1.3.Domeniul de aplicare	22
1.4.Zonificare functionala	22
2. REGLEMENTARI GENERALE	22
2.1.Conditii de ocupare a terenului	22
3. POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR	26
3.1 Procentul de ocupare al terenurilor (P.O.T.)	26
3.2 Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)	27
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA	27
art.. 1 UTILIZARI ADMISE	27
art.. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	27
art.. 3 UTILIZARI INTERZISE	27
SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR	28
art.. 4 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	28
- Conform P.U.G. aprobat.....	28
art.. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	28
art.. 6 CIRCULATII SI ACCESE	28
art.. 7 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	29
art.. 8 ASPECTUL EXERIOR AL CLADIRILOR	29
art.. 9 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	30
art.. 10 SPATII LIBERE SI PLANTATE	31
art.. 11 IMPREJMUIRI	31
art.. 11 REGIMUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	31
art.. 12 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR	32



LISTA DE SEMNATURI

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Proiect nr.: 08|2020

sef proiect - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

proiectat - arh **FLORESCU DUMITRU**

instalatii - ing **DRAGUT DAN CRISTIAN**

desenat - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

DIRECTOR,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel

ŞEF PROIECT,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

✚ Beneficiar :
**CUCU PETRE, CUCU DIDINA, VLADAIANU NICOLAE,
VLADAIANU MARIOARA**

✚ Adresa beneficiar :
**Str. Cicero, Nr. 100, Bl.XF2, Sc.1, Et.1, Ap.4, Mun. Drobeta
Turnu Severin, Jud. Mehedinti**

✚ Proiectant :
S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.
Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :
**Comuna Hinova, Sat Hinova, T.88, P1360, 1360/20, Jud.
Mehedinti**

✚ Faza de proiectare :
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

2. OBIECTVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pe amplasamentele situate in **Comuna Hinova, Sat Hinova, T.88, P1360, 1360/20, Jud. Mehedinti** „ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”. situate in intravilanul Comunei Hinova in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.7 din 11.02.2020, eliberat de catre Primăria comunei Hinova.

Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere reglementarea amplasamentelor studiate, statutul juridic si modul de ocupare al amplasamentului cat si conditiile de realizare a constructiilor.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru :

- Modul de utilizare a amplasamentului – stabilirea funcțiilor și a utilizărilor admise , identificarea proprietății publice și private din zona studiată;
- Reglementarea caracterului amplasamentelor studiate;
- Modul de ocupare al amplasamentelor si conditiile de realizare a constructiilor indicatori urbanistici POT și CUT , retrageri spații verzi și



- plantate , realizarea împrejuririlor la stradă și între proprietăți , regim de aliniere;
- Realizarea lucrurilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- Statutul juridic si circulația amplasamentelor;

2. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE

- Certificatul de Urbanism Nr.7 din 11.02.2020;
- Planul Urbanistic General al Comunei aprobat prin HCL;
- Acte de proprietate;
- Carte Funciara Nr. 52350 si Plan Cadastral Nr. 52350;
- Carte Funciara Nr. 52621 si Plan Cadastral Nr. 52621;

3. INCADRAREA IN ZONA

3.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

In prezent amplasamentul studiat este situat in intravilanul satului Hinova ; amplasamentele studiate facand parte din UTR4 al satului Hinova.

3.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUZ

Nu este cazul coroborarii prezentului P.U.Z. cu alte documentatii urbanistice in curs de elaborare.

3.3. Incadrarea in localitate

Comuna Hinova este situata in partea de S-V a judetului Mehedinti, la distanta de 15 km fata de resedinta de judet municipiul Dr. Tr. Severin si are in componenta 4 localitati:

- localitatea Hinova – resedinta de comuna,
- localitatea Bistrita,
- localitatea Ostrovul Corbului,
- localitatea Carjei.

Comuna Hinova este situata in sud vestul judetului Mehedinti, in bazinul depresionar Turnu Severin – Crivina, si partial in Campia Inalta a Balacitei, subunitate morfologica a Podisului sau Piemontului Getic.

Forma comunei este alungita pe directia N-S, iar aspectul general este de amfiteatru care porneste de la Dunare cu doua trepte – prima treapta este constituita din terasele II si III ale Dunarii, iar treapta a doua reprezinta terasa IV constituita din dealuri piemontane ce inconjoara primele doua terase.

Este riverana Dunarii fiind situata la est de fluviu si strabatuta de doua drumuri nationale (DN 56A Dr. Tr. Severin – Vanju Mare si DN 56 B Hinova – Ostrovu Mare



punct frontiera cu Serbia), un drum judetean (DJ 606 B Simian-Bistrita) si drumul comunal DC 28. In administrativul comunei intra 4 localitati, si functie de caracteristicile reliefului sunt dispuse astfel:

- localitatile Hinova, Bistrita si Carjei pe vaile unor parauri si pe versantii acestora.

- Ostrovul Corbului in zona de lunca a Dunarii Forma vetrelor este neregulata, cu prelungiri pe vai si pante cum este cazul satelor Bistrita si Hinova, sau compacta ca in cazul satelor Ostrovul Corbului si Carjei. Vetrele au suprafete mari, si pe langa terenul afectat gospodariilor, suprafete mari din intravilan sunt ocupate de culturi agricole, de livezi sau sunt terenuri degradate. In evolutia lor, localitatile riverane Dunarii si cu acces la drumurile nationale DN 56A si DN 56B, prin continuarea construirii de locuinte si in special de locuinte sezoniere aproape s-au contopit, trecerea dintr-o localitate in alta este insesizabila

- Hinova, Bistrita, Ostrovul Corbului. Satul Carjei, defavorizat din punctual de vedere al accesului, cu un drum local nemodernizat si greu accesibil, fara dotari, cu o populatie mica si imbatranita, a continuat si continua sa se depopuleze. Zona de locuinte este constituita din gospodarii individuale de tip rural cu suprafete medii de peste 1500mp, cu dotari minime de confort (Hinova si Bistrita) cu un fond locuibil din materiale semidurabile (lemn, paianta, pamant) in procent ridicat in special satul Carjei, regim mic de inaltime la constructii, iar ca vechime, majoritatea au peste 50 ani. Dupa anul 1990 populatia localitatilor riverine Dunarii (Hinova, Bistrita si Ostrovul Corbului) a cunoscut o usoara stabilizare, s-au construit peste 150 de noi locuinte din materiale durabile, case de vacanta sau locuinte pentru inlocuirea fondului construit vechi, situatia conducand la extinderea intravilanului. Satele Bistrita si Hinova sunt alimentate cu apa in sistem centralizat, nu dispun de retele de canalizare insa toate localitatile sunt alimentate cu energie electrica. In ultimii ani se constata o cerere mare de autorizatii pentru constructia de case sezoniere, de deschiderea unor activitati lucrative, de infiintarea unor activitati in turism si agrement care sa valorifice potentialul natural al comunei in special in relatia cu Dunarea Pozitia favorabila a comunei, cadrul natural, politici coerente de dezvoltare a agriculturii si de echipare tehnica si edilitara a satelor, coroborate cu diverse programe de finantare externa, de acordarea unor facilitati pentru eventuali investitori care sa dezvolte activitati economice utilizand forta de munca si resursele naturale din teritoriu, sunt factori care trebuie si pot fi fructificati pentru revigorarea localitatilor.

Amplasamentele ce fac obiectul acestui studiu sunt situate in intravilanului Comunei Simian avand acces din DN56A face parte din zona veche de dezvoltare din sudul comunei si este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala (locuinte unifamiliale), cu functiuni complementare aferente si cu regim mic spre mediu de inaltime – P(parter), P+1E, P+1E+M,P+2E+M .

Amplasamentele studiate au ca vecinatati :

- NORD - Canal
- Drum
- SUD - NC 50331
- VEST - Ocolul Silvic Simian
- EST - DN 56A



3.4. Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

Teritoriul comunei se dezvoltă în partea de est a Dunării, prezintă un relief predominant deluros ce aparține Câmpiei Înalte a Balacitei, subunitate a Piemontului Getic, și parțial lunca sau câmpie pe malul fluviului.

Altitudinea maximă se întâlnește în extremitatea estică, la limita comunei și scade de la nord la sud și de la vest la est.

Cea mai mare altitudine se întâlnește la Dealul Mare – 359m, apoi scade treptat spre sud ajungând la 300 m în zona localității Carjei, 234m în vârful Dealului Trandafir, și la 200 m în Dealul Stirmina.

Pe direcția est-vest altitudinea scade brusc ajungând la 50 – 60m în zona Ostrovu Corbului – limita de câmpie.

Aspectul general al comunei este de amfiteatru care porneste de la Dunare cu două trepte ce constituie terasele a-II-a și a-III-a, înconjurate de dealuri piemontane care constituie terasele IV și VII.

Zona deluroasă (terasele IV și VII) înconjoară primele două terase și este constituită în principal din materiale necimentate; dealurile prezintă un grad ridicat de fragmentare, separate prin văi adânci cu profil în V, seci în perioada secetoasă, cu caracter torential în perioade ploioase.

Terasa a-II-a porneste de la Simian, se întinde până la Hinova și se prezintă ca o fașie îngustă cu aspect colinar cu altitudinea de 15-20 m. Pe terasa a-III-a se întinde cea mai mare parte a localității Hinova.

Trecerea de la terasa a-IV-a la a-VII-a se face brusc, ajungându-se la 200m altitudine și cuprinde localitățile Bistrita și Cirjei. Deși comuna se dezvoltă pe partea de est a fluviului Dunarea, câmpia are o pondere redusă, cu o lățime de 200 – 300m în zona localității Hinova și se dezvoltă mai mult între bratul vechi și cel actual al Dunării în zona localității Ostrovu Corbului.

Zona de relief specifică luncii și teraselor joase a Dunării, bine protejată față de vânturile reci din nord și insolării puternice, la cotul fluviului unde apele patrund pe uscat în zona de sud a localității Hinova pe porțiunea numită Dunarea Mica, a permis crearea unui tip special de habitat reprezentat de terenuri mlăștinoase cu stufărișuri și bălți permanente, păduri de salcie și plop, păduri de foioase, tufărișuri și pajisti natural. Astfel, pe teritoriul comunei s-au declarat două arii naturale protejate, parte a Rețelei ecologice NATURA 2000:

- „Padurea Starmina” sit de interes comunitar cod ROSCI0173 cu suprafața de 114,9 ha din care cca 100 ha pe teritoriul comunei Hinova, conf OM 1964/2007

- „Zona umedă Hinova-Ostrovul Corbului”, arie de protecție avifaunistică cod ROSPA0011 conf HG 1284/2007 Rezervația Padurea Starmina este localizată în sudul comunei, în lungul DN 56A Hinova

– Vanju Mare, pe terasa II a Dunării.

Zona umedă Hinova-Ostrovul Corbului este localizată pe stânga Dunării, de la mal pe latura de sud și sud-est, între km fluvial 923 (în dreptul paraului Erghevita) și Km 910 (în dreptul localității Batoti) și acoperă cca 56% din teritoriul comunei.



Flora si fauna

Bogatia speciilor de plante este reprezentata de specii forestiere deosebite precum: fagul balcanic (*Fagus moesiaca*) si gorunul (*Quercus dalechampii*) care vegeteaza in foarte bune conditii la cea mai mica altitudine din tara (40 m), avand o varsta de cca. 120 ani si o inaltime medie de 21-25 metri, cu un diametru de 42 cm; ghimpele (*Ruscus aculeatus* si *Ruscus hipoglossum*), cele doua specii de arbusti formand adevarate masive intregi. In asociatii se gasesc teiul alb (*Tilia tomentosa*), artarul tatarasc (*Acer tataricum*), jugastrul (*Acer campestre*), ciresul pasaresc (*Cerasium avicene*), salcamul (*Robinia pseudacacia*), etc. In zonele joase se gasesc exemplare rare de chiparos de balta dar si culturi silvice de platan, nuc negru, plop alb, nuc american, stejar de lunca, nuc comun, stejar rosu de balta, paltin iar in zonele mlastinoase intalnim plop, salcie, trestie, papura, etc.

Substratul pe care se dezvolta vegetatia este malos pentru habitatele de tufarisuri si salcii, nisipos pentru restul habitatelor.

Avifauna include un insemnat numar de specii acvatice care populeaza temporar in cursul perioadelor de migrare sau vin aici din teritoriul de cuibarit pentru a se hrani. Dintre acestea amintim: starcul cenusiu (*Ardea cinerea*), cormoranul mare (*Phalacrocorax carbo*), egreta mica (*Egreta garzetta*), rate salbatice (*Anas species*), pescarus (*Larus argentatus*, *L. marinus*), lebede (*Cygnus orol*), barza alba (*Ciconia ciconia*).

Fauna in zona este bogata in specii limnocolle si pesti. Dintre acestea se remarca: crapul (*Cyprius carpio*), somnul (*Silurus glanis*), stiuca (*Esox lucius*), mreana (*Barbus barbus*), carasul (*Crassius crassius*), bibanul (*Perca fluviatis*), salaul (*Sandar lucioperca*). Se evidentiaza astfel o categorie de plante si animal esecifica acestui tip de habitat care impreuna constituie un ecosistem ce trebuie protejat prin toate mijloacele.

Solurile

Datele geologice privind jumatatea de sud a campiei Balacitei careia ii apartine si comuna Hinova indica o geneza a depozitelor legata de activitatea Dunarii in perioada cuaternara, concretizata in formarea unui imens con de dejectie la est de Portile de Fier si la sud de fosta depresiune a lacului Pliocen si apoi prin formarea intregului sistem de terase.

Sedimentele de solidificare sunt alcatuite din:

- luturi argiloase deluvio-proluviale caracteristice suprafetelor plane de campie si partii superioare a versantilor cu grosimi de 5-10 m, cu un continut redus de carbonati 5-12 %
- deluvii predominant luto-argiloase uneori cu pietrisuri, la anumite nivele pe versanti, in cantitati ce pot determina un caracter scheletic al solurilor.

Pe teritoriul comunei, in zona de campie se identifica soluri de tip cernoziom levigat nisipoase; aceste tipuri de soluri dau recolte foarte bune la cultura grauului, porumbului si a legumelor.

Pe coame si versantii dealurilor sunt soluri brune si brun roscat de padure favorabile culturilor de livezi, vii ,paduri de esenta garnita, cer.

Subsolul

In subsol se gasesc marne argiloase folosite la fabricarea caramizii, nisipuri cuaratoase pentru fabricarea sticlei pentru ambalaje, nisipuri si pietrisuri pentru mortare si betoane



Reteaua hidrografica

Ape de suprafata

Principalul curs de apa pe teritoriul comunei este fluviul Dunarea care datorita indulcirii pantei si-a largit albia in aceasta zona si a depus aluviunile transportate, creand astfel Osrovu Corbului. Prin realizarea lacului de acumulare PF II, cota de inundabilitate sa ridicat in dreptul comunei Hinova.

Din fluviul Dunarea spre partea de sud – vest a comunei porneste fostul brat Dunarea Mica care delimiteaza teritoriul localitatii Ostrovu Corbului. In partea de nord a comunei, teritoriul este strabatut de paraul Bistrita.

Pe directia de est-vest, in fluviul Dunarea, deverseaza o serie de vai cu debit de apa redus, vai seci, dar cu caracter torential in perioadele de precipitatii bogate: Valea Odailor, Valea Bistrita, Valea Mojii, Valea Larga.

Ape subterane

Hidrogeologic, Comuna Hinova se situeaza in zona piemontului Getic si partial in culoarul depresionar Tr. Severin, in care natura rocilor permite circulatia si acumularea apelor in strate acvifere situate la adancimi mici in lunca si vaile adiacente acesteia, iar in zona deluroasa acumularile acvifere se intalnesc la adancimi de peste 30m. In zona de campie (in zona Ostrovul Corbului) cu un teren nisipos, slab argilos, nivelul apelor freatice este variabil, potrivit lacului de acumulare PF II, si poate fi intalnit in jur de 7,0 m; sub acesta se identifica ape de infiltratii din precipitatii. In zona deluroasa din nordul comunei, in valea paraului Bistrita stratul acvifer a fost interceptat la adancimi de 15-20 m, cu o grosime medie de 4-5m. In general, alimentarea orizontului acvifer este influentat de fluvial Dunarea care colecteaza paraul Bistrita si apele de pe vai.

Clima

Clima este temperat continentală cu influente submediteraneene, vanturile dominante sunt cele de vest, nord-vest si nord-est, directie care in mare parte este influentata de orientarea unitatilor de relief.

Regimul vanturilor este caracterizat prin cresterea vitezei medii in cursul primaverii.

Temperaturile medii anuale sunt cuprinse intre 10-11 C, verile sunt calduroase (temperatura medie a lunii iulie este cuprinsa intre 22-23C), iernile sunt relativ blande (temperatura medie a lunii ianuarie variaza intre -1 si -3C), in general primele ingheturi apar la jumatatea lunii octombrie iar ultimele ingheturi se produc in prima decada a lunii aprilie. Intervalul de timp cu strat de zapada este de 50-60 zile. Cantitatea de precipitatii este de 700-800mm/an, in special la inceputul verii si toamna, media anuala a umiditatii relative este -74%

Caracteristicile geotehnice

Comuna Hinova cu satele componente se incadreaza in zona de risc seismic avand $a_g = 0,12g$ si $T_c = 0,7$ secunde. Condițiile generale de fundare sunt normale: terenul de fundare de tip bun (STAS 3300/2-85), adancimea minima de fundare 0,70



m, iar capacitatea portanta a terenului de fundare variaza de la $P_{conv}=280\text{Kpa}$ la 300Kpa .

Riscuri natural

Conform Legii 575/2001 pentru aprobarea PATN sectiunea V - Zone de risc natural teritoriul comunei se incadreaza in categoria unitatilor administrative ce prezinta riscuri naturale - alunecari de teren cu potential de producere ridicat de tip primar.

Teritoriul comunei Hinova cu 4 localitati in componenta prezinta un relief preponderant deluros, cu procese de degradare datorate reliefului prin energia sa, gradului de inclinare al pantelor, litologiei si structurii geologice, caracterului si starii solului si a vegetatiei. In extravilanul localitatii Hinova se identifica alunecari de teren active pe cca 5,0 ha.

Fenomenele de degradare intalnite in teritoriul comunei si in localitati:

- localitatea Hinova: eroziuni torentiale pe versantul din partea de est a satului, abrupturi la limita estica si sud-vestica a vetrei, eroziuni in suprafata pe intreaga vatra a satului care se manifesta prin siroiri in special la ploi abundente.

- localitatea Bistrita: prezinta eroziuni torentiale cauzate de vaile si ogasele ce debuseaza in paraul Bajevani.

Pe versantii vailor s-au dezvoltat numeroase organisme torentiale ce au bazinul de receptie in afara vetrei. Conurile de dejectie in care debuseaza organismele torentiale afecteaza suprafete din vatra satului, drumuri, terenuri agricole, in special in partea de sud a satului.

Pe ulitele in panta eroziunea torentiala este foarte dezvoltata.

- Localitatea Ostrovu Corbului: prezinta eroziuni in suprafata de intensitate redusa si eroziuni lineare in lungul ulitelor.

Relatii in teritoriu

Teritoriului administrativ al comunei Hinova are o suprafata de 7091ha si o populatie stabila de 2873 locuitori in anul 2011 conform datelor primariei. Resedinta de comuna Hinova este asezata in partea centrala a teritoriului administrativ, la intersectia DN56A (Dr. Turnu Severin – Vanju Mare – Calafat – Vidin) cu DN56 B (Hinova – SHN PF II), cu deschidere la Dunare, si la distanta de 15 km fata de municipiul resedinta de judet Dr. Tr. severin

In teritoriu, satele componente sunt situate la distante relativ mici fata de centrul comunei iar legaturile se asigura astfel: - pe DC 28 nemodernizat si DN 56 A modernizat (Bistrita – Hinova) - 5,5 km - pe DN 56 B modernizat (Hinova – Ostrovul Corbului) - 5,0 km - pe drum local nemodernizat (Hinova-Carjei) - cca 4,0 km

Pe teritoriul comunei nu exista cale ferata, iar cea mai apropiata statie feroviara este in municipiul Drobeta Turnu Severin la cca 15 km.

Teritoriul administrativ Hinova se invecineaza cu teritoriile administrative ale comunelor:

- nord – comuna Simian si Prunisor
- sud – comuna Rogova si Devesel
- est – comuna Livezile



vest – fluviul Dunarea

Conform PAT jud. Mehedinti, functia localitatilor dupa ocupatia locuitorilor si activitatea desfasurata este agricola

– cultura cerealelor, pomicultura, dar si cresterea animalelor.

Satele componente se incadreaza in categoria localitatilor mari cu populatia peste 1000 locuitori (Hinova si Bistrita), mici, cu populatia cuprinsa intre 100 - 500 locuitori (Ostrovul Corbului) si foarte mici

– sub 100 locuitori (Carjei).

Comuna Hinova in cadrul judetului are o pozitie geografica favorabila si relatiile cu localitatile din judet sunt asigurate prin: - DN6 - DN56A – 15 km pana la Drobeta Turnu Severin - DN56A - 21.00 km pana la Vanju Mare - DN 56A – 12.00 km pana la Simian - DN56B - 30.00 km pana la Devesel.

Localitatile comunei sunt electrificate, Bistrita si Hinova dispun de alimentare cu apa in sistem centralizat, insa niciuna nu dispune de sistem de canalizare.

In teritoriu, relatiile se vor dezvolta si amplifica in coroborare cu Strategia de dezvoltare a comunei Hinova elaborata in 2011, prevederile Planului de amenajare a teritoriului judetean aprobat dar si cu prevederile Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunile aprobate.

Astfel:

- Planul de amenajare a teritoriului judetean prevede cinci zone de dezvoltare economico – sociale, iar PATJ include comuna Hinova in microzona IV- turistica a judetului.

Coroborat cu Strategia de dezvoltare a comunei, unul din obiectivele principale il constituie asigurarea unei dezvoltari durabile a turismului intr-o maniera in care bogatiile de mediu, culturale si de patrimoniu apartinand zonei sa fie in egala masura apreciate in prezent si pastrate pentru generatiile viitoare.

- Planul de amenajare a teritoriului national - sectiunea IV

- Reteaua de localitati, prevede principalii indicatori, elemente si nivelurile de dotare prevazute de lege pentru ierarhizarea lor.

Comuna Hinova se inscrie in categoria comunelor in care nu s-au produs scaderi accentuate de populatie.

Dupa importanta localitatilor, populatie si nivel de dotare, resedinta de comuna Hinova este de rang IV, iar localitatile componente sunt de rang V. Aceasta ierarhizare impune si echiparea cu dotarile minime necesare satelor pentru servirea locuitorilor in teritoriu, cu consecinte pozitive in cresterea calitatii vietii si a stabilizarii populatiei.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1. Evolutia zonei

Amplasamentele ce fac obiectul acestui studiu sunt situate in intravilanului Comunei Simian avand acces din DN56A face parte din zona veche de dezvoltare din sudul comunei si este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala (locuinte unifamiliale), cu functiuni complementare aferente si cu regim mic spre mediu de inaltime – P(parter), P+1E, P+1E+M,P+2E+M .



Amplasamentele studiate au ca vecinatati :

- NORD - Canal
- Drum
- SUD - NC 50331
- VEST - Ocolul Silvic Simian
- EST - DN 56A

3.2. Caracterul zonei

In prezent amplasamentul studiat este situat in intravilanul satului Hinova ; amplasamentele studiate facand parte din UTR4 al satului Hinova in zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare amplasate la distante fata de aliniament diferite (10m-25m) intr-o zona de terenuri neconstruite rezultate in urma unor parcelari dar si terenuri agricole cu deschideri foarte mari la aliniament.

3.3. Accesibilitate si cai de circulatie

Amplasamentele studiate sunt bine deservite de infrastructura rutiera si au acces din DN56A respectiv din drum satesc.

Accesul pentru autocamioane si masini de mare tonaj (daca este cazul) se va face obligatoriu prin lateralul amplasamentelor ce fac obiectul prezentei documentatii din drumul satesc sau prin drumul colector.

3.4. Situatia juridica a terenului

Amplasamentele ce fac obiectul documentatiei sunt proprietata privata CUCU PETRE si CUCU DIDINA cat si a lui VLADOIANU MARIOARA conform contract de vanzare-cumparare, emis de BNP ILIE STEFAN.

Terenul este situat in intravilanul Comunei Hinova.

Nu este instituit un regim special asupra imobilului.

3.5. Echiparea edilitara

Situatia existenta :

Amplasamentele sunt deservite de urmatoarele utilitati:

- Electricitate
- Apa
- Telefonie

Situatia propusa :

Imobilele propuse in cadrul documentatiilor D.T.A.C. ulterioare prezentei documentatii se vor racorta la toate utilitatile existente in zona.

3.6. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza tamplasamentele este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectia mediului. Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiunea de locuire si functiuni complementare, proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.



3.7. Disfunctionalitati

Nu este cazul.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în UTR4, zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare.

Prezenta documentatie urbanistica propune noile reglementari urbanistice, functiuni pentru amplasamentele si zona studiata.

4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. prezinta analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zone ce face obiectul lucrarii, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate in propunerile de organizare urbanistica a zonei.

Din Regulamentul Urbanistic propus, terenul studiat va face parte dintr-un U.T.R. nou ce va avea denumirea de ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte unifamiliala datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

4.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal urmeaza sa se propuna solutii pentru :

- Zonificarea functionala a terenului
- Organizarea urbanistic arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de inaltime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T., etc.)
- Dezvoltarea infrastucturii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Reglementari specific detaliate

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista cadru natural care sa poata fi valorificat.

4.4. Dezvoltare urbana

Amplasamentul se afla într-o poziție rurala privilegiata deoarece are accesul din DN56A fiind o artera majora in tranzitarea autoturismelor.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință – UTR 4.



Pe zona constituită se propune realizarea de constructii unifamiliale, anexe gospodaresti și funcțiuni complementare.

Conform planșelor anexate prezentei documentatii, regimul de înălțime propus pentru acest amplasament este de maxim D+P+1E+M, cu un procent de ocupare al terenului (POT) de max 40.00 % si cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 1,0 in care se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii..

Alinierea constructiilor – conform codului civil.

Retrageri – 20.00m de la axul drumului (DN56A)

Locuri de parcare – cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme pentru colectarea deseurilor menajere – conf. Ord. Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, art. 4, vor fii plantate si amenajate peisagistic.

Dimensionarea si pozitionarea imobilului a amenajarii exterioare a amplasamentului cat si a locurilor de parcare propuse va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

Plansele anexate prezentei documentatii prezinta o varianta posibila de amplasare a imobilelor respective fara restrictionare a formei, a numarului imobilelor , al dimensiunilor si functiunilor caracteristice.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- H.G. Nr.525 Republicată din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizat 2018;
- Codul civil;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- R.G.U. aprobat prin HCL;
- O.M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igiene si Sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

4.2. Modernizarea circulatiei

Se propune crearea unui drum colector paralel cu DN 56A. Dimensionarea cat si amplasarea acestuia va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

4.3. Sistemizare pe verticala

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse în interiorul amplasamentului precum și o bună scurgere a apelor de suprafață.



4.4. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe unifamiliale, anexe gospodaresti și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	mp	0.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		5295.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2118.00	mp	40.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	1059.00	mp	20.00	%



	platforme pietonale	476.55	mp	9.00	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	1588.50	mp	30.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	52.95	mp	1.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		5295.00	mp	100.00	%
P.O.T. PROPUS		40.00%			
C.U.T. PROPUS		1.00			

Regim de inaltime existent – nu este cazul.

Regim de inaltime propus = D+P+1E+M in care se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii.

4.5. Dezvoltarea chiparii edilitare

4.5.1. Cai de comunicatie

Accesul la teren se face din str. DN 56A fiind o artera majora in tranzitarea autoturismelor.

Se propune crearea unui drum colector paralel cu DN 56A. Dimensionarea cat si amplasarea acestuia va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

Circulatia de incinta:

Aleile interioare cat si amplasarea parcarilor se vor stabili la faza de autorizatie de construire in functie de numarul de constructii propuse cat si de caile de acces cat si de amenajarea exterioara propusa .

4.5.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, rețea electrică, telefonie.

Imobilele propuse in fazele D.T.A.C. elaborate ulterior prezentei documentatii se vor racorda la rețelele edilitare de utilitati existente.

Se va face redimensionarea echiparilor edilitare in functie de cerintele beneficiarului prin tema de proiectare.

4.5.3. Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa rece pentru consum menajer se face din rețeaua de apa potabila existenta in zona.



4.5.4. Canalizare

Apele menajere uzate, precum și apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute se vor deversa prin racord către stații de epurare sau bazinele etanșe vidanjabile propuse în interiorul amplasamentelor ce fac obiectul prezentei documentații.

4.5.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice existente în zona, prin mărirea capacității postului de transformare existent în zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, Soluția fiind stabilită de CEZ SA.

4.5.6. Telecomunicații

Soluțiile adoptate pentru sistemele voce-date și TV vor fi în concordanță cu operatorul de servicii de telecomunicații ales de către beneficiar în concordanță cu specificațiile acestuia.

4.5.7. Gospodărie comună

Deseurile rezultate în perioada construcției vor fi sortate și transportate la groapa de gunoi a comunei prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarul va încheia contracte de prestări servicii.

Se vor organiza spații speciale pe amplasament, dotate cu europubele pentru colectarea selectivă a gunoierului menajer.

Se va beneficia de serviciile unei societăți autorizate pentru colectarea ritmică a gunoierului menajer.

4.5.7. Protecția mediului

Pentru protecția mediului nu se vor lua măsuri speciale.

După finalizarea lucrărilor de construcții se va avea în vedere aducerea amplasamentului la forma actuală.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate în perimetrul terenului studiat.

4.5.1.1. Protecția calității apelor

Impactul principalelor funcțiuni propuse asupra calității apelor de suprafață și subterane se poate spune că este minim.

În perioada efectuării lucrărilor de construcții angajații constructorului vor beneficia de toalete ecologice și vestiare ecologice care vor fi descărcate periodic de către terți autorizați.

Alimentarea cu apă se face prin racord din conductă de distribuție a apei potabile existentă în zona.

Apele uzate de tip menajere sunt dirijate printr-o rețea interioară de canalizare spre rețeaua locală de preluare a apelor uzate menajere.



4.5.1.2. *Protectia aerului*

Activitatea propusa pe acest de către beneficiar nu produce noxe care să afecteze calitatea aerului

Poluarea atmosferei va fi determinata in principal de manevrarea si transportul materialelor de constructie. Emisiile de praf variaza in mod substantial de la o zi la alta, in functie de operatiile specifice, conditiile meteorologice dominante, modul de transport al materialelor. De asemenea se recomanda controlul starii tehnice a utilajelor care vor fi utilizate la constructia imobilului, alimentarea acestora cu carburanti care sa aiba un continut redus de sulf si respectarea tehnologiei de constructie.

Constructia propriu-zisa in zona respectiva nu constituie o sursa de poluare semnificativa a aerului, avand functiune de locuire colectiva.

4.5.1.3. *Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor*

In unitate nivelul de zgomot va respecta valoarea conform Ordinului 508/2002 al M.M.S.S.F. si Ordinului 933/2002 al M.S.

Nivelul de zgomot la limita incintei se va incadra in valoarea admisa conform normelor in vigoare (STAS 10009/1988), respectiv 65 dB.

Lucrările efectuate trebuie să aibă ca rezultat încadrarea complexului în peisajul înconjurător. De asemenea, lucrările trebuie să fie de o calitate minimă impusă astfel încât să garanteze prevenirea unor reparații sau intervenții neplanificate care pot genera un efect negativ prin generarea de zgomot al lucrărilor.

4.5.1.4. *Protectia impotriva radiatiilor*

Nu este cazul.

4.5.2.5. *Protectia impotriva solului si subsolului*

Deseurile menajere si asimilabile se vor colecta selectiv in pubele din material plastic si in saci din material plastic pana in momentul preluarii pe baza de contract de catre firme specializate in acest sens.

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol.

Natura si specificul activitatii desfasurate nu presupune eliminarea de poluanti care poate ajunge în sol sau subsol.

- deplasarea autovehiculelor în teren se va face prin folosirea cu prioritate a drumurilor existente, evitând scurtăturile și manevrele inutile;
- pierderile accidentale de carburanți/lubrifianți de la utilaje/mijloacele auto care deservesc activitatea vor fi îndepărtate imediat prin decopertare; pamântul infestat va fi ridicat si transportat în locuri speciale pentru decontaminare;
- folosirea de mijloace auto și utilaje specializate dotate cu toate accesoriile necesare;
- deșeurile rezultate vor fi colectate imediat în saci menajeri sau în recipiente specializate și vor fi predate către agenți economici specializați.

4.5.2.6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Nu este cazul.



4.5.2.7. *Protectia asezarilor umane si altor obiecte de interes public*

Nu este cazul.

4.5.2.8. *Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament*

Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, in locuri amenajate special, evidenta lor realizându-se in conformitate cu prevederile HG 856/2002 si a Legii nr.211/2011 privind gestiunea deseurilor.

Deșeuri menajere si asimilabile provenite de la salariații societății, inclusiv cele rezultate din activitatea de întreținere a curățeniei în incinta, se stochează în pubele si saci de plastic, in locuri special amenajate pe platforma si sunt preluate ritmic, pe baza de contract, de catre firme de prestari servicii specializate si autorizate.

Deseurile „material plastic” sunt depozitate selectiv temporar in pubele special amenajate si inscriptionate.

Deseurile de tesuturi vegetale vor depozitate temporar pe suprafata din incinta santierului de lucru in forma de vrac neacoperit, urmand sa fie reutilizat la lucrarile finale de amenajare.

4.5.2.9. *Gospodarirea substantelor toxice si periculoase*

Nu este cazul.

4.6. Obiective de utilitate publica

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată : Proiecte pentru drumuri , sistematizare verticală , alimentare cu apă , canalizare pe noile trasee de circulații propuse , lucrări de bransamente , etc.

Elaboratorul documentației va participa și susține documentația de urbanism la toate dezbaterile publice și întrunirile care vor fi organizate pe parcursul elaborării documentației. Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului , după caz.

sef proiect - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**

intocmit - **arh FLORESCU DMITRU**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism nr.1781 din 23.10.2019, eliberat de catre Primăria municipiului Tg-Jiu.
- Extras C.F. nr. 58108, nr cad 58108;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Municipiului Targu Jiu Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996

1.2. Baza legala a elaborarii

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit P.U.Z.:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism Nr.7 din 11.02.2020 eliberat de catre primaria comunei Hinova;
- Aviz de oportunitate
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;



- Carte Funciara Nr. 52350 si Plan Cadastral Nr. 52350;
- Carte Funciara Nr. 52621 si Plan Cadastral Nr. 52621;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) Comuna Hinova aprobat cu Hotararea Consiliului Judetean;
- Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice pe amplasamentul proprietate privata studiat prin prezenta documentatie.

1.4. Zonificare functionala

Z1 – zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare

2. REGLEMENTARI GENERALE

2.1. Conditii de ocupare a terenului

2.1.1. Retele tehnico edilitare

În toate zonele functionale de referință, constructiile propuse vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.



Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale. Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții: -

Utilizari permise: orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

- *Utilizari permise cu condiții:* construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitorii interesați;

Utilizari interzise: orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesați; autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitor interesați se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

2.1.2. *Implantarea construcțiilor față de caile de acces*

În toate zonele funcționale, se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conf. HG525/1996.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Însorirea construcțiilor se realizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate. Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea asupra unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi nedeterminate



prin calcule geometrice.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1h+1/2h la solstitiul de iarna.

2.1.3. Accese carosabile si pietonale

Accese carosabile:

La aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice;

Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m. latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje 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. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea minimă de 1,50m.

Reglementarea circulației pietonilor

- organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, a mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

Utilizari permise: Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- *Utilizari permise cu conditii:* Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica, cum sunt: accese pietonale prin zone



(terenuri) proprietati private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

2.1.4. Aspectul exterior

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- anexele gospodaresti cu functiunea dominanta de garaje auto pentru autocamioane si autovehiculele de mare tonaj (daca este cazul) se permite folosirea in constructia acestora de structuri usoare din otel, fixe sau demontabile cat si pereti de inchidere respective de compartimentare din tabla sau panouri tip sandwich cu obligativitatea de a fi bordate catre strada cu elemente ale cadrului natural (arbusti, gard viu, etc.).

In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Comunei Hinova, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Targu Jiu.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.) exceptand anexele gospodaresti cu functiunea dominanta de garaje auto pentru autocamioane si autovehicule de mare tonaj.

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /spatiu locativ, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la



interiorul proprietatii.

2.1.5. Parcaje

Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp;

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) –

Gradul de motorizare este raportul dintre numarul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon si populatia localitatii sau a unei zone a acesteia;

Necesarul de locuri de parcare si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare at localitatii sau al zonelor acestora, precum si de specificul functional al constructiilor deservite.

In conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996, normele minime de asigurare a locunilor de parcare, functie de destinatia constructiilor, sunt urmatoarele:

- Cate un loc de parcare la fiecare locuinta individuala;
- Cate un loc de parcare la fiecare apartament pentru locuintele semicolective si colective.
- Pt. terenurile cu functiunea de servicii / comert / sedii firme / depozitare / mici industrii-productie se vor asigura locurile de parcare conform HOT nr.525/1996 actualizata.

3. POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

3.1 Procentul de ocupare al terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea nr. 242/2009), reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Z1 – zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare;

POTexistent = 0.00%

POTpropus = 40.00%



3.2 Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului, in sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea 242/2009), reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor terselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Z1 – zona locuinte colective medii si functiuni complementare

CUTexistent = 0.00

CUTpropus = 1.00

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

art. 1 UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari compatibile cu functiunea dominanta de locuinta unifamiliala:

- comert alimentar si nealimentar - se admite amplasarea la parterul imobilelor nou propuse;
- dispensar uman, farmacie – se admite amplasarea la parterul imobilelor nou propuse;
- parcare si garaje pentru autocamioane si autovehicule de mare tonaj.

art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se recomanda ca parterul orientat catre EST sa adaposteasca functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- autoservice – **conditionat** prin acordul vecinilor;
- alimentatie publica – **conditionat** prin acordul vecinilor;

art.. 3 UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice; - depozitari de materiale re folosibile;
- autoservice;
- surse de poluare chimica;
- lucrari de terasamente care pot afecta amenajarile din spatiile publice sau



private adiacente;

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale sau agricole.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

art. 4 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Conform P.U.G. aprobat si cod civil.

art. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; - distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incalzire fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala.

art. 6 CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile:

La aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice;

- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale:



Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiilor constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, adica cu latimea minima de 1,50m.

Reglementarea circulatiei pietonilor

- organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, a mijloacelor de transport in comun, bicicletelor etc.
- Utilizari permise: Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta.

Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

Utilizari admise cu conditii: Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica, cum sunt: accese pietonale pnin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale.

Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

art. 7 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei;
- Se recomanda realizarea parcajelor supraterane ce deservesc atat unitatile locative cat si spatiile de parcare a autocamioanelor si autovehiculelor de mare tonaj.

art. 8 ASPECTUL EXERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;



- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;
- anexele gospodaresti cu functiunea dominanta de garaje auto pentru autocamioane si autovehiculele de mare tonaj (daca este cazul) se permite folosirea in constructia acestora de structuri usoare din otel, fixe sau demontabile cat si pereti de inchidere respective de compartimentare din tabla sau panouri tip sandwich cu obligativitatea de a fi bordate catre strada cu elemente ale cadrului natural (arbusti, gard viu, etc.)

In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Targu Jiu, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Targu Jiu.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.);
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt premise;
- se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare locuinta, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

art. 9 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Apa potabila

Orice constructie noua sau existenta de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Drobeta Turnu Severin.

Canalizare menajera

Apele menajere uzate, precum și apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute se vor deversa prin racord catre statii de epurare sau bazinele etanse vidanjabile propuse in interiorul amplsamentelor ce fac obiectul prezentei documentatii.

Canalizarea pluviala



Amenajările pe orice fel de teren trebuie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a evita formarea gheții.

Retele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Bransamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse. În caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fatadelor și vopsite în tonul fatadelor pe care se aplică.

Salubritate

Orice clădire de locuit precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

art. 10 SPATII LIBERE SI PLANTATE

Procentul minim de zonă verde amenajată, stabilit prin prezenta documentație este de **minim 30.00%** din suprafața amplasamentului studiat astfel:

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50.00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

art. 11 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre stradă vor fi **transparente**, cu înălțime de maxim 1,80m, și vor fi dublate cu gard viu.

Imprejmuirile spre vecinătăți vor fi transparente sau opace, înălțimi de maxim 2,50 m, și vor fi dublate cu gard viu.

art. 12 REGIMUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

POTexistent = 0.00%

POTpropus = 40.00%

CUTexistent = 0.00

CUTpropus = 1.00



Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie.

art. 13 REGIM DE INALTIME / INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime EXISTENT = nu este cazul.

Regim de inaltime MAXIM PROPUS = D+P+1E+M in care se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

sef proiect - **arh FLORESCU DUMITRU**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**