



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.

Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,

CUI: RO29009415

Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba

tel.: +40. 735. 838. 790

e-mail: re_act.design@outlook.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj

Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București

J40/9600/2021 CUI 44370722

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M, SALĂ DE SPORT ȘI ZONE DE AGREMENT

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj, nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188,
42189



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.
Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,
CUI: RO29009415
Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba
tel.: +40. 735. 838. 790
e-mail: re_act.design@outlook.com

VOLUMUL I

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

2024



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.
Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,
CUI: RO29009415
Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba
tel.: +40. 735. 838. 790
e-mail: re_act.design@outlook.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

FOAIE DE GARDA

PROIECTANT GENERAL: S.C. RE-ACT DESIGN S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ S.R.L.

INIȚIATOR: ORAȘ TISMANA prin Primar REMETEA NARCIS PETRE

BENEFICIAR: ORAȘ TISMANA, SAT POCRUIA

PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M, SALĂ DE SPORT ȘI ZONE DE AGREMENT

AMPLASAMENT: Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj, nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM

Șef proiect: urb. Veronica DORILĂ



Poiectat: urb. Veronica DORILĂ

Urb. Nicolae NEGREA

Z

urb. Caterina Alexandra ROȘCA

Z



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.

Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,

CUI: RO29009415

Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba

tel.: +40. 735. 838. 790

e-mail: re_act.design@outlook.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj

Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București

J40/9600/2021 CUI 44370722

BORDEROU

PARTE SCRISĂ

01. Volumul I Memoriu general

02. Volumul II Regulament Local de Urbanism

PARTE DESENATĂ

0. Încadrare în teritoriu - P.U.G. Oraș Tismana

1. Situația existentă

2. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională

3. Reglementări – Echipare edilitară

4. Proprietatea asupra terenurilor - Regim juridic

PROIECTANT DE SPECIALITATE



PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

CUPRINS

| | |
|---|----|
| I. INTRODUCERE..... | 5 |
| 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI..... | 5 |
| 1.2 OBIECTUL P.U.Z..... | 5 |
| 1.3 BAZA ELABORĂRII..... | 6 |
| 1.3.1 Surse documentare | 6 |
| 1.3.2 Metodologia utilizată și cadrul legal | 6 |
| 1.4 EVOLUȚIA ZONEI | 8 |
| 1.5 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE | 8 |
| 1.6 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL | 8 |
| 1.7 CIRCULAȚIA | 9 |
| 1.8 OCUPAREA TERENURILOR..... | 9 |
| 1.9 ECHIPARE EDILITARĂ..... | 9 |
| 1.10 PROBLEME DE MEDIU..... | 9 |
| 1.11 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI..... | 9 |
| 1.12 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE..... | 10 |
| 1.13 A. PREVEDERI ALE P.U.G. ORAȘ TISMANA pentru imobilele identificate prin CF 42113, CF 42114, CF 42115, CF 42187, CF 42188, CF 42189 | 10 |
| 1.14 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL..... | 11 |
| 1.15 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI..... | 12 |
| 1.16 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI | 12 |
| 1.16.1 Indicatori de urbanistici propuși | 12 |
| 1.16.2 Valori minime și maxime | 13 |
| 1.16.3 Spații verzi | 13 |
| 1.16.4 Accesurile propuse prin P.U.Z. | 13 |
| 1.16.5 Parcărilor propuse pentru funcțiuni colective | 14 |
| 1.17 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE..... | 14 |
| 1.18 PROTECȚIA MEDIULUI..... | 14 |
| 1.19 CATEGORI DE COSTURI SUPTORATE | 15 |
| IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE | 15 |



PLAN URBANISTIC ZONAL
Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE
BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL
Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

MEMORIUL GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|----------------------------|---|
| DATA: | 2024 |
| FAZA DE PROIECTARE: | P.U.Z. |
| TITLUL LUCRĂRII: | CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M, SALĂ DE SPORT ȘI ZONE DE AGREMENT |
| AMPLASAMENT: | Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj, nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189 |
| BENEFICIAR: | ORAȘ TISMANA, SAT POCRUIA |

**PROIECTANTUL GENERAL BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ
AL LUCRĂRII:**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

Memoriul general servește la descrierea investiției pentru care se solicită realizarea unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal. Astfel prin intermediul Certificatului de Urbanism Nr. 54 din 24.04.2024 emis de Consiliul Județean Gorj se propune întocmirea documentației în vederea organizării rețelei stradale și compoziției arhitectural-urbanistice, precum și a stabilirii modului de utilizare a terenului pentru **construire locuințe colective P+2E+M, sală de sport și zone de agrement** amplasate în Orașul Tismana, Satul Pocruia, Județul Gorj, având nr. cadastrale 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189.

Conform extraselor de Carte Funciară pentru Informare, terenurile proprietate publică a Orașului Tismana ce fac obiectul cererii pentru emiterea Certificatului de Urbanism sunt compuse din 6 imobile, cu numere cadastrale distincte, cu o **suprafață totală cumulată de 520 000 mp**, conform dreptului de proprietate, intabulat, după cum urmează:

- Imobilul nr. 1 - nr. cad. 42113, cu suprafață de 224292 mp;
- Imobilul nr. 2 - nr. cad. 42114, cu suprafață de 6640;
- Imobilul nr. 3 - nr. cad. 42115, cu suprafață de 6707,93;
- Imobilul nr. 4 - nr. cad. 42187, cu suprafață de 475365,41;
- Imobilul nr. 5 - nr. cad. 42188, cu suprafață de 4188.
- Imobilul nr. 6 - nr. cad. 42189, cu suprafață de 4669,66.

Scopul acestui studiu este de a determina condiționările și oportunitățile de dezvoltare spațial-volumetrică și funcțională ale terenurilor, în contextul zonei respective.

Obiectivele specifice ale studiului sunt:

- determinarea unui profil funcțional optim de dezvoltare pentru situl studiat;
- determinarea unei configurări spațiale optime în raport cu condiționările sitului și ale contextului;
- determinarea indicatorilor urbani optimi aferenți terenului studiat în raport cu modul de dezvoltare și reglementările existente în zonă;



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.

Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,

CUI: RO29009415

Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba

tel.: +40. 735. 838. 790

e-mail: re_act.design@outlook.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj

Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București

J40/9600/2021 CUI 44370722

- determinarea modului de articulare a dezvoltărilor propuse la trama stradală și sistemul de transport/mobilitate ale zonei din care situl face parte.

Din punct de vedere metodologic, prezentul memoriu general pentru terenul situat Orașul Tismana, Satul Pocruia, Județul Gorj, are ca repere următoarele:

- Analiza și interpretarea datelor legate de dezvoltările locale existente și preconizate în zonă (P.U.G.);
- Analiza și interpretarea materialelor bibliografice;
- Discuții cu actori implicați în dezvoltările din zonă.

1.3 BAZA ELABORĂRII

1.3.1 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.:

- Plan Urbanistic General al Orașului Tismana.

Lista studiilor de fundamentare elaborate concomitent P.U.Z.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului - actualizare topografică întocmită de inginer de specialitate – **Ing. Mircea Todea**, realizat în sistem de referință stereo '70.

1.3.2 Metodologia utilizată și cadrul legal

Metodologia utilizată este în conformitate cu „**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal**” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. G M 176/2000.

La baza elaborării P.U.Z. stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 13.12.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012.
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N din 10/03/1999 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Acte normative în domenii conexe:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.

Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,

CUI: RO29009415

Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba

tel.: +40. 735. 838. 790

e-mail: re_act.design@outlook.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj

Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

- PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București

J40/9600/2021 CUI 44370722

- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18/01/1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL
Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1.4 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul administrativ al Orașului Tismana cuprinde localitatea reședința de oraș: Tismana, și 10 sate componente: Celei, Costeni, Gornovița, Isvarna, Pocruia, Racoți, Sohodol, Topești, Vîlcele și Vînăta.

Orașul Tismana este situat la 30 km față de municipiul Târgu-Jiu (reședința Județului Gorj) și este străbătut de la est la vest de drumul național 67D, Târgu-Jiu - Peștișani – Tismana - Baia de Aramă - Băile Herculane, drum în întregime modernizat ce are pe raza orașului o lungime de 13,4 km, străbătând localitățile Vînăta, Tismana, Pocruia, Celei și Costeni.

Zona de studiu este poziționată periferic în zona de sud a Satului Pocruia, la vest de orașul reședință, la intersecția a două artere importante, DJ 672, respectiv DN 67D. Zona este slab construită, ivindu-se de-a lungul DN 67D gospodării având clădiri de locuințe individuale și o zonă de comerț și servicii (piață agroalimentară/ spălătorie auto), alături de autobaza Orașului Tismana, cu care se învecinează imobilele studiate.

Parcelarul este caracterizat de loturi cu forme neregulate și variate, cu suprafețe medii și mari, specifice zonelor rurale, în imediata vecinătate a ariei de studiu se află zone cu parcele de dimensiuni foarte mari, caracteristice loturilor agricole.

1.5 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile care au generat P.U.Z. sunt situate în periferia de sud a Satului Pocruia, Oraș Tismana. Accesibilitatea la acestea este asigurată prin DN 67D și DJ 672, care fac legătura cu Orașul Tismana și cu satele aparținătoare și mai departe în teritoriu cu orașe mari ca Târgu Jiu sau Baia de Aramă.

Conform datelor prezentate în Certificatul de Urbanism Nr. 54 din 24.04.2024 emis de Consiliul Județean Gorj, având ca scop **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M, SALĂ DE SPORT ȘI ZONE DE AGREMENT, Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj, nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189** terenul:

- Este amplasat parțial în **intravilanul** Satului Pocruia, Oraș Tismana, parțial în extravilan;
- Are o suprafață totală de **520 000mp**;
- Identificat prin **numerele cadastrale 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189**;
- Se încadrează în categoria de folosință – **fâneată, neproductiv**.
Terenurile care au generat P.U.Z. au următoarele vecinătăți:
- Pe limita NV – imobil nr. cadastral 42755;
- Pe limita S – imobil nr. cadastral 36499, 35366, 35372;
- Pe limita SV – imobil nr. cadastral 38153 (DN 67D);
- Pe limita E – imobil necadastrat (valea râului Tismana).
- Pe limita N – imobile necadastrate;
- Imobilele studiate cu nr. cad. 42115 și 42114 sunt învecinate cu imobilul cu nr. cad 36407, care nu face parte din zona reglementată.

1.6 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1964 din 13 decembrie 2007 completat cu ordinul nr. 2387 din 29.11.2011 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a Rețelei Ecologice Europene Natura 2000, pe teritoriul administrativ al Orașului Tismana din Județul Gorj este inclusă aria protejată **PĂDUREA TISMANA-POCRUIA**. Imobilele care au generat P.U.Z. cad sub incidența rezervației naturale protejate NATURA 2000.

Unul din imobilele studiate (nr. cad. 42187) este învecinat și cu albia râului Tismana.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL
Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

1.7 CIRCULAȚIA

Accesul către terenuri se poate face direct, ori din DN 67D ori din DJ 672. În prezent circulațiile din cadrul zonei de analiză și din vecinătatea acestora sunt subdimensionate și necesită modificări ale gabaritului și profilului stradal, cât și modernizări ale îmbrăcăminții asfaltice, marcajelor rutiere și elementelor de mobilier urban, de asemenea, prevăzute și în P.U.G. Oraș Tismana.

1.8 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, arealul din care fac parte terenurile care au generat P.U.Z. este foarte puțin construit, are densitate scăzută a populației, un coeficient de utilizare a terenului redus și un dezechilibru din punct de vedere al mixității funcționale, fiind o zonă mai degrabă nepopulată.

Zona studiată este caracterizată de parcelar de tip rural-agricol, cu forme variate și suprafețe medii și mari. Fondul construit existent este în mare parte în stare bună și foarte bună.

Zona studiată are potențial de dezvoltare, observând deja o ușoară extindere de-a lungul arterei DN 67D.

Priorități de intervenție:

- Echilibrarea profilului de activități și consolidarea unui mic nucleu de importanță locală;
- Alinierea la tendința actuală de tranziție de la locuirea de tip individual la locuirea colectivă, ținând cont de contextul dat, și asigurarea calității locuirii la standarde superioare;
- Valorificarea terenurilor neconstruite.

1.9 ECHIPARE EDILITARĂ

Din punct de vedere al utilităților, zona are acces la rețele de apă potabilă și canalizare (APAREGIO), de energie electrică (DEO), de gaze naturale (DISTRIGAZ SUD) și la cele de telefonie (RCS-RDS). Terenurile cad sub incidența zonei de protecție a LEA 110kV și sub zona de siguranță a magistralei de transport gaze CÎLNIC – GOREȘTI – TISMANA, iar în partea de est se sflă râul Tismana..

În zona studiată nu există rețele de termoficare.

1.10 PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii caracteristici microclimatului Orașului Tismana, cu particularități specifice microclimatului rural.

Emisiile poluante de gaze, praf, vibrații, zgomot se regăsesc pe o zonă relativ continuă în lungul principalelor căi de comunicații. Nivelul de concentrație al diferitelor noxe în mediu nu depășește concentrația maximă admisă reglementată prin standardele de mediu.

1.11 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Aspectele negative identificate de populație în cadrul zonei de analiză subliniază lipsa unui caracter unitar al spațiului construit și lipsa serviciilor care să vină în ajutorul populației din proximitate.

Printre sugestiile făcute de locuitorii zonei se evidențiază necesitatea diversificării ofertei de locuințe, integrarea mai bună a noilor ansambluri rezidențiale și dezvoltarea unui centru sportiv în acord cu caracterul mono-nucleic al Orașului Tismana. Se recomandă totodată o grijă sporită pentru mediul natural și construit și măsuri de reducere a nivelului de poluare prin modernizarea infrastructurii urbane.



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.

Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,

CUI: RO29009415

Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba

tel.: +40. 735. 838. 790

e-mail: re_act.design@outlook.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj

Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București

J40/9600/2021 CUI 44370722

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1.12 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu sunt situate parte în intravilanul Orașului Tismana, Sat Pocruia, parte în extravilan, la periferia sudică a localității. În prezent orașul și localitățile aparținătoare tind să se extindă de-a lungul căilor de circulație majoră, zona analizată aflându-se la intersecția lui DN67D cu DJ672. Situl este poziționat în principal de-a lungul lui DN67D, în vecinătatea unei zone caracterizată de activități de servicii (spălătorii auto, autobaza Tismana și piață agroalimentară). În general, parcelarul este de tip rural-agricol, cu parcele înguste și lungi, dar zona de studiu este formată din parcele de dimensiuni medii și mari, cu forme aproximativ rectangulare.

În urma analizei situației existente se evidențiază tendința de creștere a indicilor de ocupare a terenului și de formare a unui mic cartier, găsind în vecinătatea imediată și locuințe, de diversificare a funcțiunilor cu caracter urban și de completarea și de diversificarea ofertei de locuințe de calitate.

1.13 A. PREVEDERI ALE P.U.G. ORAȘ TISMANA pentru imobilele identificate prin CF 42113, CF 42114, CF 42115, CF 42187, CF 42188, CF 42189

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Tismana terenurile care fac obiectul P.U.Z. sunt încadrate în U.T.R. LR7 (Orașul Tismana), respectiv U.T.R. LR8 (Satul Pocruia) pentru care sunt aprobați următorii indicatorii urbanistici:

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim de 35%.
- C.U.T. maxim de 1,15.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- P+2M (locuințe individuale de-a lungul drumurilor naționale).

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+2+M niveluri de-a lungul drumurilor naționale
- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+1+M niveluri de-a lungul celorlalte categorii de drumuri de pe teritoriul orașului: pentru localitatea reședință: orașul Tismana - U.T.R. LR1, LR2, LR3, LR4, LR5, LR6, LR7, LR8, LR9, LR10 respectiv U.T.R.-urile LR11, LR12, LR13, LR14, LR15,, LR49, LR50, și LR51 de pe teritoriul satelor Celei, Costeni, Gornovița, Isvarna, Pocruia, Racoți, Sohodol, Topești, Vîlcele și Vînăta.
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații verzi, drumuri, parcări, etc.);
- se admite realizarea construcțiilor necesare funcțiunilor complementare zonei de locuit;
- se recomandă ca unitățile de servicii sau mică producție care se vor realiza să fie nepoluante și să nu genereze un trafic intens în zonă.

Utilizări interzise:

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;

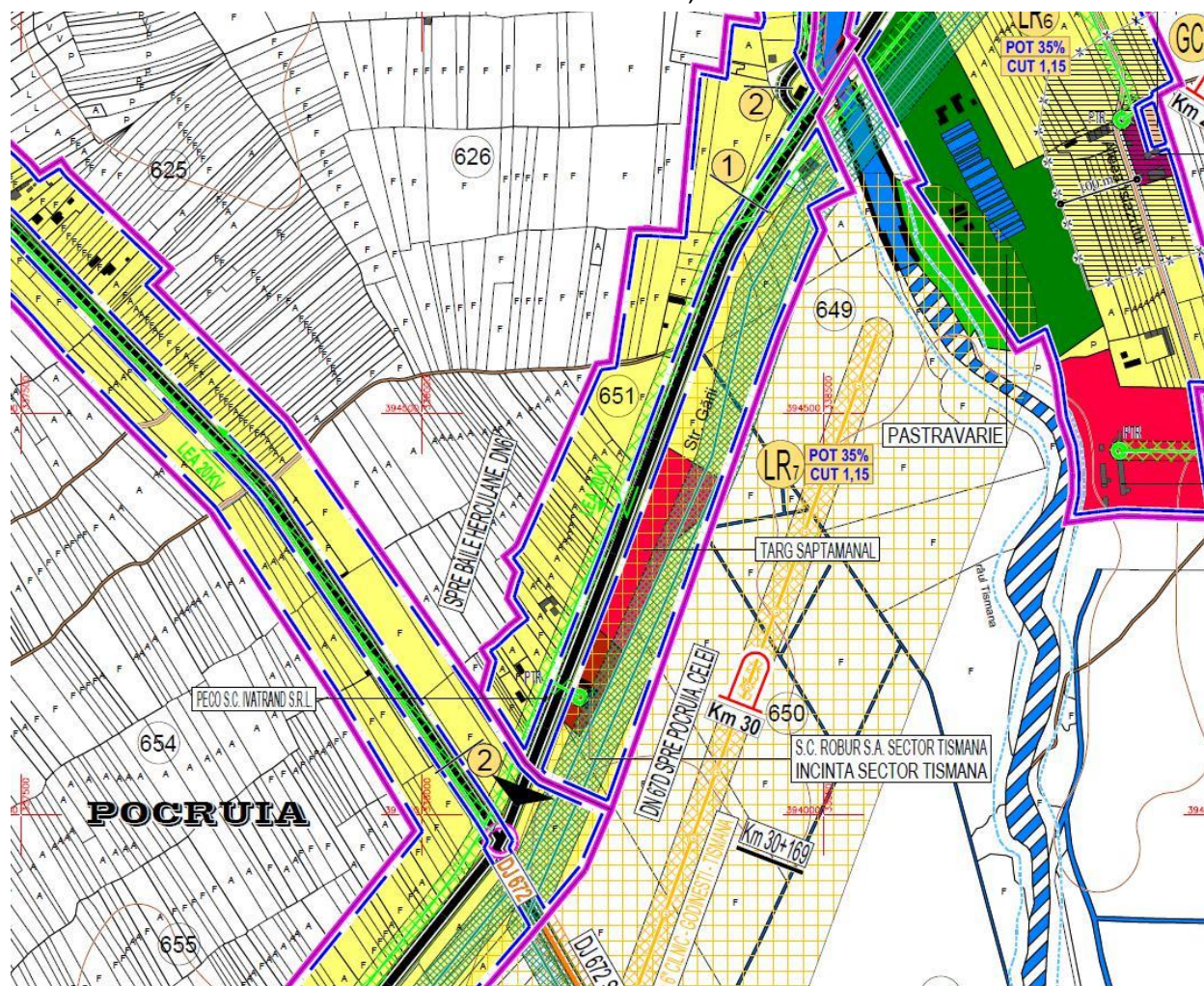
PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj

Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

Încadrare în P.U.G. Oraș Tismana



1.14 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul intervenției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

Sistemul de spații verzi va fi organizat astfel:

- Plantații joase (gazon și flori) cu rol ornamental;
- Arbuști și arbori de talie medie (10-20m) plantațiile pot varia ca înălțime, din soiuri cu coloristică diferite sau flori;



PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL
Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.

1.15 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform Planului Urbanistic General, DN 67D și DJ672 sunt prevăzute spre modernizare.

În zona reglementată se propune o stradă cu un profil de 9,0m, formată din trotuare de câte 1,0m fiecare și zonă carosabilă cu câte o bandă pe sens de câte 3,5m, care va străbate zona reglementată de la SV la NE.

1.16 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea vizează reglementarea urbanistică a terenurilor care au generat P.U.Z., identificate prin nr. cad.: 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189, categoria de folosință fâneață – neproductiv, conform P.U.G. zonă de locuințe, servicii și funcțiuni complementare, într-un **ansamblu de locuințe colective de joasă înălțime, locuințe individuale, sală de port și zonă de agrement.**

Indicatori de dezvoltare imobiliară

Propunerea vizează următoarele cifre cheie de dezvoltare pentru imobilul ce face obiectul cererii de Certificat de Urbanism:

- Suprafață teren = 520000 mp
- Suprafață totală construită la sol maxim = 35% P.O.T. max.
- Suprafață totală desfășurată suprateran (A.D.C.) = 1,15 C.U.T. max.
- Suprafață minimă de spațiu verde pe sol = min. 20%
- Număr estimativ de construcții de locuințe colective planificate = cca. 37
- Număr estimativ de construcții de locuințe individuale planificate = cca. 25
- 1 sală de sport.

Conturul parcelelor, retragerile de la limita de proprietate și indicatorii urbanistici caracteristici sunt detaliate în plansa nr. 03 cu denumirea Reglementări urbanistice.

1.16.1 Indicatori de urbanistici propuși

ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE

Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) – **35%**

Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) – **1,15 m²/ADC/m²/teren**

Înălțimea maximă a construcțiilor – **P+2E+M (13,0 m)**

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) – **45%**

Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) – **1,15 m²/ADC/m²/teren**

Înălțimea maximă a construcțiilor – **P+1E+M (9,5 m)**

ZONA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL
Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) – **35%**

Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) – **1,15 m²/ADC/m²/teren**

Înălțimea maximă a construcțiilor – **P+1E (10 m)**

1.16.2 Valori minime și maxime

- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt: conform P.U.Z., dar nu mai mult de 13,00 m;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: minim 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor: minim 5,00 m; respectiv minim distanța egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor: minim 3,00 m;
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m;

1.16.3 Spații verzi

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20 % din suprafața terenului.
- Pentru construcțiile și amenajările sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate: minimum 30% din suprafața totală a terenului.
- În cadrul parcajelor la sol se va planta 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

1.16.4 Accesurile propuse prin P.U.Z.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu respectarea prevederilor Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane aprobate prin Ordinul transporturilor nt.49/1998 a prevederilor anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr.525.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile pentru public, sportiv și personal tehnic de întreținere.
- Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura:
 - o accese carosabile pentru locatari;
 - o acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiului;
 - o aleile carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de 25 m, vor avea o lățime de minimum 3,5 m iar cele de lungimi mai mari de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - o în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele de parcelare din spate se vor realiza prin alei de servitudine locală (fundături) :
 - cele cu o lungime de 30 m - cu o singură bandă de 3,5 m lățime

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
 Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL
 Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, Bucuresti
 J40/9600/2021 CUI 44370722

- cele cu o lungime de 30 m pana la 100 m - minimum 2 benzi (total 7,0 m) cu trotuar de cel puțin pe o latură și supralărgiri cu manevre de întoarcere la capăt.
- La toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației special de construire, eliberată de administratorul acestora.
- Accesese și parcajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

1.16.5 Parcărilor propuse pentru funcțiuni colective

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și sportivi în funcție de capacitatea construcției, complexe sportive și săli de competiții sportive câte un loc de parcare la 5-20 locuri;
- La toate acestea se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției 1-3 locuri pentru autocare.
- Pentru construcțiile de locuințe colective va fi prevăzut câte un loc de parcare per apartament.

| BILANȚ TERITORIAL | | | | | | |
|--------------------------|-----------|------|-------------------|------|-------------------|------|
| | EXISTENT | | PROPUS INTRAVILAN | | PROPUS EXTRAVILAN | |
| | MP | % | MP | % | MP | % |
| S. TOTAL TEREN | 520000,00 | 100% | 104848,04 | 100% | 415151,96 | 100% |
| S. CIRCULAȚII PUBLICE | - | | 9703 | 9% | - | |
| S. CIRCULAȚII DE INCINTĂ | - | | 18999,81 | 18% | - | |
| S. SPAȚII VERZI MIN. | | | 20% | | - | |
| P.O.T. MAX. | 35% | | 42% | | - | |
| C.U.T. MAX. | 1,15 | | 1,15 | | - | |

1.17 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Imobilele care au generat acest P.U.Z. vor fi racordate la rețelele de apă, canalizare, electrice, de gaze și la cele telefonice și de fibră optică conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z. pentru dezvoltarea unui ansamblu alcătuit din construcții de locuințe colective, locuințe individuale și o sală de sport.

1.18 PROTECȚIA MEDIULUI

În timpul intervențiilor pe parcelă, pe toată perioada lucrărilor de execuție a imobilelor propuse se vor lua măsuri de protejare a mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Norme privind însorirea clădirii

Amplasarea clădirilor va asigura însorirea acestora pe o durată de minim 1/ 2 ore zilnic la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj
Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE
BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL
Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București
J40/9600/2021 CUI 44370722

1.19 CATEGORI DE COSTURI SUPTORATE

Emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de realizarea drumului de acces în regim de organizare de șantier (carosabil, rigolă și trotuar), respectiv a tuturor utilităților publice necesare (apă, canalizare menajeră, rețea electrică și cea de gaz) prin grija și din bugetul investitorului, proprietarului de teren.

În documentația finală a acestui P.U.Z. se vor reglementa la un capitol special, regimul și parametrii tehnici ai cailor de acces și a utilităților publice care se vor executa, cât și etapizarea privind realizarea acestor lucrări corelate cu cedarea porțiunilor de parcele necesare domeniului public (când și în ce ordine se pot executa operațiunile cadastrale).

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Următorii indicatori urbanistici se propun pentru terenul care a generat **realizarea P.U.Z. pentru construire locuințe colective P+2E+M, sală de sport și zone de agrement**, Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj, nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189:

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ – ZONĂ DE LOCUIRE – locuințe colective, locuințe individuale, sală de sport și zone de agrement

LOCUINȚE COLECTIVE

- P.O.T. – **35%**;
- C.U.T. – **1,15 m²/ADC/m²/teren**;
- Hmax. – **P+2E+M (13,0 m)**

LOCUINȚE INDIVIDUALE

- P.O.T. – **42%**;
- C.U.T. – **1,15 m²/ADC/m²/teren**;
- Hmax. – **P+1E+M (9,5 m)**

ACTIVITĂȚI SPORTIVE

- P.O.T. – **35%**;
- C.U.T. – **1,15 m²/ADC/m²/teren**;
- Hmax. – **P+1E+M (10 m)**

Consecințele economice

Imobilul ce face obiectul P.U.Z. se înscrie într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Datorită investiției propuse se creează oportunitatea de activare a potențialului economic al zonei prin contribuția acesteia la creșterea valorii zonei, respectiv prin furnizarea pe piață a unui bun economic dorit și plătit de consumatori.

În cadrul documentației elaborate pentru aceste imobile se definesc oportunitățile de reglementare urbanistică de care vor beneficia în viitor, în mod direct, și imobilele învecinate. Astfel, se anticipează că această investiție rezidențială atrage după sine și promovează investiții pentru vecinătăți, contribuind astfel la intensificarea dezvoltării durabile a localității în interiorul zonelor sale construite.

Prin investiția propusă se reactivează oferta potențială pentru creșterea fondului de locuințe accesibile și de calitate la nivelul întregii zone.



S.C. **Re-Act Design** S.R.L.

Nr. Inreg. Reg. Com.: J01/601/2011,

CUI: RO29009415

Adresa: str. Aron Pumnul, nr. 9, Blaj, jud. Alba

tel.: +40. 735. 838. 790

e-mail: re_act.design@outlook.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Oraș Tismana, Sat Pocruia, Jud. Gorj

Nr. cad. 42113, 42114, 42115, 42187, 42188, 42189

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București

J40/9600/2021 CUI 44370722

Consecințele sociale

Creșterea și echilibrarea densității populației în cadrul zonei și promovarea investițiilor în sectorul rezidențial de calitate pot fi pârghiile cele mai eficiente pentru atragerea unui nou segment de populație, cu venituri medii, care să contribuie pe termen lung la creșterea standardului social și economic al zonei.

Întocmit,

urb. Veronica DORILĂ

