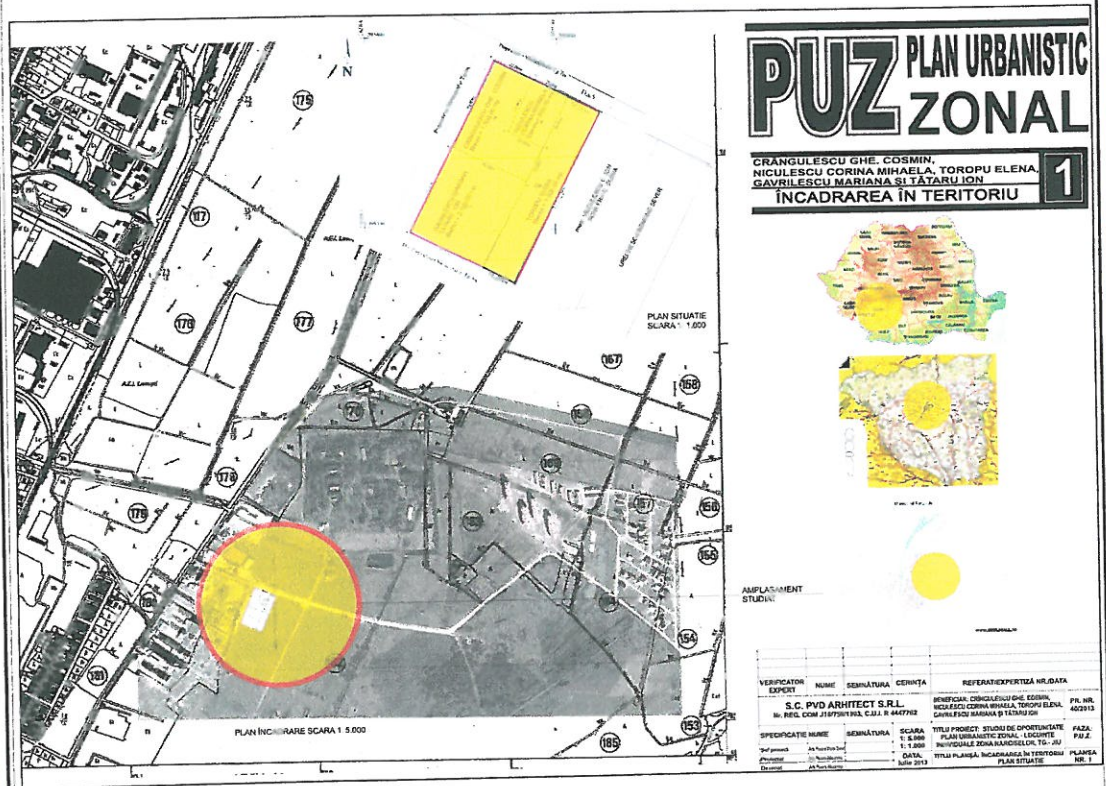


Pr. nr. 40/2013

S.C. PVD ARHITECT S.R.L.



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ZONA NARCISELOR,
STR. MARIN PREDA
MUN. TG.- JIU, JUD. GORJ

BENEFICIARI:

CRÎNGULESCU GHE. COSMIN, NICULESCU CORINA MIHAELA,
TOROPU ELENA, GAVRILESCU MARIANA, ȚĂTARU ION

PRIMĂRIE

Pr. nr.
40/2013

S.C. PVD ARCHITECT S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ZONA NARCISELOR,
STR. MARIN PREDA
MUN. TG.- JIU, JUD. GORJ

BENEFICIARI:

CRÎNGULESCU GHE. COSMIN, NICULESCU CORINA MIHAELA,
TOROPU ELENA, GAVRILESCU MARIANA, TĂTARU ION

Lista de semnături:

Șef Proiect:

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Colectiv Elaborare:

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Arh. Pasăre Alexandra Cristina

Ing. Oniga Florin

Ing. Coculescu Radu



CUPRINS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Locuințe individuale "zona Narciselor" Tg.- Jiu

- **Amplasament:**

Mun. Tg.- Jiu, str. Marin Preda (fost D.s. 5), jud. Gorj

- **Beneficiari:**

Crîngulescu Gheorghe Cosmin, Niculescu Corina Mihaela,

Toropu Elena, Gavrilescu Mariana și Tătaru Ion

- **Proiectant:**

S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg-Jiu;

- **Data elaborării:**

Iulie 2013;

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc.,

având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic. Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat orașele în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite.

Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Orașele sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren.

Orașele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze. Marile centre comerciale, ansamblurile rezidențiale fără dotări și legături cu orașul produc găuri în țesutul urban. Extinderea fenomenului generează confuzii asupra valorilor și pierderea identității. Acest tip de creștere este în contradicție cu conceptul de dezvoltare durabilă a orașelor europene, la care România a subscris.

Din cauza lipsei unui P.U.Z. care să acopere întreaga zonă dintre strada Narciselor și zona blocurilor A.N.L., s-a ajuns la situația de a avea, în aceeași zonă, funcțiuni diferite, amestecate. Unele funcțiuni pot fi chiar deranjante pentru construcțiile învecinate, existente sau propuse.

Zona studiată a fost prinsă în vechiul PUG ca zonă specială UTR 9 – zona garnizoanei, dar terenurile au fost retrocedate către actualii proprietari, iar pe terenurile studiate nu sunt permise realizarea de construcții până la elaborarea unei documentații de specialitate.

Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a analiza necesitatea și oportunitatea schimbării destinației terenurilor studiate, situate în intravilanul mun. Tg.- Jiu, cu interdicție de construire până la alaborare PUZ, terenuri proprietate privată ce aparțin familiilor: Crîngulescu Gheorghe Cosmin, Niculescu Corina Mihaela, Toropu Elena, Gavrilescu Mariana și Tătaru Ion. Deasemeni este necesar a se stabili condițiile de amplasare și executare de construcții destinate pentru funcțiunea de locuință, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor.

Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;

- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Terenul studiat este situat în intravilanul aprobat al mun. Tg.- Jiu, U.T.R. 9, de-a lungul străzii Marin Preda (fost D.s. 5), la intersecție cu drumul care duce la cimitir, în zonă de interdicție, până la elaborarea unei documentații de specialitate (P.U.Z.) sau actualizare P.U.G.

Terenul este situat într-o zonă cu funcțiuni amestecate, cu terenuri pe care s-au construit clădiri de locuit, showroom-uri și depozite de materiale pentru construcții, terenuri de tenis de câmp în aer liber sau acoperit, precum și o stație de sortare, terenuri introduse în intravilan, prin aprobarea unor P.U.Z. - uri individuale, sau de grup particular.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei mun. Tg.- Jiu, justificată, în vederea corelării reglementărilor executării de construcții noi pe terenurile studiate, precum și motivarea necesității schimbării folosinței terenului, din teren pășune în teren curți – construcții.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse;
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- propunere de introducere a terenului în intravilan, din extravilan;
- propunere de schimbare a categoriei de folosință a terenului (teren arabil) în teren curți - construcții.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru fiecare construcție în parte.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al mun. Tg.- Jiu, a fost elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București. În acest P.U.G. zona studiată nu a fost inclusă în intravilan. În prezent, S.C. URBANPROIECT S.A. este în curs de elaborare a actualizării P.U.G. mun. Tg.- Jiu. Până la aprobarea P.U.G. - lui actualizat se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din P.U.Z.-ul propus, reglementări care vor fi incluse în noul P.U.G.

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii au pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Plan de încadrare sc. 1: 5.000;
- Ortofotoplan cu amplasamentul terenului;
- Planuri de amplasament și delimitare a bunului imobil sc. 1:1.000;
- Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 955/07.04.2008;
- Contract de vânzare – cumpărare nr. 3186 din 14.08.2012, nr. 3187 din 14.08.2012, Dispoziția primăriei mun. Tg.- Jiu nr. 3494 din 19.05.2008 privind soluționarea notificării nr. 1072 din 14.03.2001 formulată în baza Legii nr. 10/2001, Act de partaj voluntar nr. 2304 din 15.06.2012, Act de dezmembrare nr. 2303 din 15.06.2012;
- Extrase de carte funciare;
- Certificat de urbanism nr. 888 din 25.07.2013 – Crîngulescu Gheorghe Cosmin, Niculescu Corina Mihaela, Toropu Elena, Gavrilescu Mariana și Tătaru Ion

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității. Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Terenurile studiate sunt libere de construcții și nu necesită desființări, dar necesită scoaterea din circuitul agricol, deoarece folosința actuală a lor este pășune, iar folosința terenului propusă este curți – construcții pentru locuințe. Conform PUG terenul a fost inclus ca teren cu destinație specială, dar prin retrocedarea terenului aceasta nu mai este justificată a se păstra, urmând a fi stabilită prin acest PUZ propus.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare urbanistică și, în ideea unei dezvoltări armonioase, prin legarea străzii Narciselor de cartierul cu blocuri ANL, construcțiile propuse de-a lungul străzii Marin Preda, sunt recomandate a fi destinate pentru locuință sau funcțiuni complementare, funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire.

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul din nord - estul municipiului Tg.-Jiu, în vecinătatea străzii Narciselor, în vecinătatea de nord a cimitirului, de-a lungul străzii Marin Preda (fost D.s. 5). Terenul este delimitat la sud și vest de D.s. proprietatea Primăriei mun. Tg.- Jiu, la nord de str. Marin Preda și la est, proprietate particulară moșt. Vîlculescu C. Ion și Schileru C. Elena.

Terenul are folosința actuală de pășune.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Tg. Jiu - Câmpu Mare, cu dealuri de altitudine joasă și văi largi, orientate aproximativ pe direcția nord - sud. În „sens strict” terenul care constituie amplasamentul cercetat, se încadrează în zona de luncă și terasă veche aluvionară în stânga râului Jiu, care curge pe latura vestică a municipiului Tg.-Jiu.

Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren agricol aproximativ plan, cu pantă isesizabilă de la nord-vest spre sud-est, în sensul de curgere a văii principale.

Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să afecteze în timp stabilitatea construcției.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de - 3,00 m față de

suprafața terenului natural și nu influențează direct cota de fundare a obiectivului. Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă. În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se întâlnește complex argilo-mărnos vânat, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca de bază - reper a fundamentului geologic din zona municipiului Tg.-Jiu.

STRATIFICAȚIA TERENULUI

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - Si

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă (depozite grosiere de terasă aluvionară pârâu Amaradia), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 7,00 m se întâlnește complexul argilo - mărnos vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona municipiului Tg.- Jiu.

Grosimea complexului argilo - mărnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sânt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

a) *Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,30 - 4,00 m*

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;
- porozitatea - $n\% = 41,00\%$;
- indicele porilor - $e = 0,69$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);
- umflarea liberă - $U_l = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea - $c = 15 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică - $M_{2-3} = 13400 \text{ kPa}$
(compresibilitate medie)

fracții granulometrice

- 21% = nisip fin;
- 44% = praf;
- 35% = argilă 100%

b) *Stratul cu pietruiri și bolovănișuri în matrice nisipoasă - argiloasă din bază.*

- umiditatea naturală - $w \% = 10,5 \%$;
- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN / m}^5$;
- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0 \text{ kPa}$;
- modulul de deformație liniară - $E = 20.000 \text{ kPa}$;

- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$

(neuniforme);

fracții granulometrice

11 % = pietriș mare;

34 % = pietriș mie;

18 % = nisip mare;

4 % = nisip fin;

1 % = praf,

100%

CONDIȚII DE FUNDARE

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară, râul Jiu).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural.

Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

- Din punct de vedere seismic, conform P 100/92, actualizat cu P 100-1/2006, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (g_z) este de $1,2 \text{ KN/m}^2$

- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului (g_v) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$

- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .

- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.
- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.
- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.
- Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.
- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în intravilanul aprobat al mun. Tg.- Jiu, U.T.R. 9 – zonă cu destinație specială, pe strada Marin Preda (fost D.s. 5), între alte terenuri construibile, incluse în intravilan, în baza unor P.U.Z.-uri aprobate.

2.4. Circulația

Accesul auto (de 5,00 m) și pietonal (de 1,00 m pe latura nord și nestabilit pe latura sud), se face din strada Marin Preda la terenurile d-lui Crângulescu Cosmin, d-nei Niculescu Corina Mihaela și a d-nei Toropu Elena și din strada (de 5,00 m) care duce la cimitir și stația de sortare pentru terenul d-nei Gavrilescu Mariana și a d-lui Tătaru Ion.

Strada Marin Preda face legătura între strada Narciselor și cartierul

nou, cu blocuri ANL. În prezent, strada Marin Preda este asfaltată până la intersecția cu strada care duce spre cimitir, în rest străzile sunt neasfaltate.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață totală de 6.000,00 mp și este compus din 4 terenuri:

- Crîngulescu Gheorghe Cosmin, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 46104, tarlăua T182, în suprafață de 1.500,00 mp (22x50 + 20x20), conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 3186 din 14.08.2013;

- Niculescu Corina Mihaela, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 46105, tarlăua T182, în suprafață de 600,00 mp (20x30), conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 3187 din 14.08.2013;

- Toropu Elena, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 9616, tarlăua T182, în suprafață de 1.800,00 mp (18x100), conform Dispoziția mun. Tg.- Jiu nr. 3494 din 19.05.2008;

- Gavrilescu Mariana și Tătaru Ion, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 45614, tarlăua T182, în suprafață de 2.100,00 mp (42x50), conform Act de partaj voluntar nr. 2304 din 15.06.2013 și Act de dezmembrare nr. 2303 din 15.06.2013.

Bilanț teritorial: Sc existent = 0,00 mp; Sd existent = 0,00 mp;

POT existent = 0,00%, CUT existent = 0,00.

2.6. Echiparea edilitară

În lungul străzii Marin Preda există rețele tehnico-edilitare: electrică, telefonie, apă, canalizare și gaze, la care construcțiile noi propuse se pot racorda.

În zonă telefonie mobilă (Vodafone, Orange și Cosmote) are

semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

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

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere agricol sau din punct de vedere constructiv. Pentru ca zona să devină pretabilă pentru construcții este necesară scoaterea din circuitul agricol.

Terenul este pretabil pentru investiția propusă și nu sunt probleme de mediu (apă, sol, aer) care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, prin realizarea de astfel de construcții, în schimb, existența stației de sortare din imediata vecinătate, poate crea disconfort atât pentru noile construcții care pot fi realizate, cât și pentru cele existente din zonă.

Pe perioada realizării lucrărilor de execuție, se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- excavațiile vor fi limitate în adâncime până la cota stabilită prin proiectul tehnic de specialitate;
- în timpul excavațiilor nu se vor deversa reziduurile de carburanți și lubrifianți pe teren, acestea vor fi colectate și depozitate corespunzător iar firma va deține substanțe absorbante;
- pe amplasament, se va fixa un WC ecologic care va fi utilizat de către personalul care va lucra la realizarea investiției.

Aerul poate fi afectat prin sursele de poluare reprezentate prin utilajele de excavare sau mijloacele de transport, cât și prin eliberarea în atmosferă a particulelor fine de praf ce pot rezulta în timpul operațiilor de excavare sau transport, dar efectul acestei afectări asupra mediului este mică iar asupra populației este nesemnificativă.

Pe lângă recomandările prezentate, pe perioada realizării investiției, se mai adaugă elemente suplimentare constând în:

- semnalizarea luminoasă a șantierului pe timp de noapte;
- informarea locuitorilor din zonele cele mai apropiate de zona obiectivului asupra activității desfășurate;
- este necesară verificarea periodică a mijloacelor de transport;
- managementul reziduurilor va fi realizat în conformitate cu prescripție prezentate în documentațiile din faza Studiul de Fezabilitate, DTAC sau PT, deoarece la o gestionare incorectă cantitatea acestora ar putea crește cu efect nociv;
- itinerariul autovehiculelor de transport (dacă este cazul) trebuie cu atenție studiat pentru a evita pe cât posibil disconfortul provocat de zgomot și vibrații iar autobasculantele trebuie să opereze numai în orele de lucru stabilite, care să nu deranjeze orele de odihnă a locatarilor din vecinătate.

În concluzie, în urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului pentru construcții, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejmui, construcții pentru locuit sau anexe) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarilor, de a realiza pe el, construcții destinate pentru locuințe, anexe locuințe, împrejmui și rețele tehnico – edilitare. Beneficiarii doresc exploatarea terenului, pe care îl dețin, în mod eficient, iar realizarea investițiilor propuse pentru unii sunt o necesitate, iar pentru alții ca o posibilitate a eficientizării acestuia, prin construire și vânzare.

Realizarea investiției propuse pe terenul studiat nu afectează interesele populației municipiului Tg.- Jiu.

Pentru amplasamentul studiat nu există alte opțiuni.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea străzilor, trotuarelor și accesele la terenurile studiate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. Din Regulamentul urbanistic al PUG-ului existent, terenul studiat face parte din U.T.R. 9 (zona cu destinație specială), care și-a pierdut valabilitatea din momentul în care terenurile au fost retrocedate. Unele din terenuri au fost păstrate de proprietari, iar altele au fost vândute.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe).

Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: străzi, trotuare, alei și rețele tehnico-edilitare.

Terenul este compus din 4 parcele, care pot rămâne așa cum sunt sau pot fi reparcelate pentru a fi vândute:

Crîngulescu Gheorghe Cosmin, în suprafață de 1.500,00 mp (22x50 + 20x20), poate fi reparcelat într-un teren de 600,00 mp și unul de 900,00 mp;

- Niculescu Corina Mihaela, teren intravilan, în suprafață de 600,00 mp (20x30);

- Toropu Elena, teren intravilan, în suprafață de 1.800,00 mp (18x100), poate fi reparcelat în două terenuri de 900,00 mp;

- Gavrilescu Mariana și Tătaru Ion, în suprafață de 2.100,00 mp (42x50), poate fi reparcelat în două terenuri de 1.050,00 mp.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea rețelei stradale;
- parcelarea terenului;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită lipsei acute de spații libere, construibile, din cadrul municipiului Tg.- Jiu, Primăria este copleșită de foarte multe cerințe privind includerea unor zone întregi de teren ca zone construibile.

Datorită poziției amplasamentului terenului studiat față de oraș și a accesului lejer la str. Narciselor, iar de aici, mai departe la zonele de interes ale municipiului, rezultă ca fiind firească cerința proprietarilor de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor propriice în vederea obținerii autorizațiilor de construire pe terenul ce - l dețin.

Pentru zona studiată datorită implementării noilor obiective se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând

interesul oamenilor față de zona respectivă—cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

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

Funcțiunea zonei va fi grupată într-o singură unitate teritorială de referință și va fi: - zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, care va fi inclusă într-un U.T.R. nou, care să cuprindă zona de la str. Narciselor și până la blocurile ANL. În prezent terenul are folosința de pășune și este liber de construcții.

Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,00. Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/parcelă este de 30,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus/parcelă este de 0,30 – 0,90, ambele în corelare cu cele din P.U.G. mun. Tg.-Jiu, aprobat.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este:

BILANȚ TERITORIAL		
CONSTRUCȚII	1.800,00 mp	30,00%
CIRCULAȚIE AUTO, PARCARE ÎN INTERIORUL LOTURILOR	720,00 mp	12,00%
ALEI PIETONALE, TERASE ÎN INTERIORUL LOTURILOR	480,00 mp	8,00%
SPAȚII VERZI	3.000,00 mp	50,00%
TOTAL	6.000,00 mp	100,00%

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal se face din strada Marin Preda, care face legătura între strada Narciselor și cartierul nou, cu blocuri ANL.

Se propune lărgirea străzii Marin Preda la 7,00 m și realizarea de trotuare pietonale, de o parte și alta, de la 1,50 la 3,00 m, eventual cu spații verzi intercalate, iar din loc în loc, unde se vor realiza construcții cu funcțiuni complementare, compatibile cu funcțiunea de locuire se propun retrageri pentru parcare.

La terenurile d-lui Crângulescu Cosmin, a d-nei Niculescu Corina Mihaela și a d-nei Toropu Elena accesul se face direct din str. Marin Preda, iar la terenul d-nei Gavrilescu Mariana și a d-lui Tătaru Ion accesul se face din strada care duce la cimitir și stația de sortare.

În condițiile re parcelării terenului d-nei Toropu Elena, pentru cel de - al doilea teren, accesul se va realiza din strada propusă paralelă cu str. Marin Preda.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

De-a lungul străzii Marin Preda există rețele tehnico – edilitare: energie electrică, telefonie și canalizare pe latura de nord, apă și gaze pe latura de sud. Construcțiile propuse se pot racorda ușor la rețelele existente în zonă.

3.7. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea racordului la rețeaua stradală existentă pe strada Marin Preda. Un hidrant stradal se găsește la intersecția străzii Marin Preda cu strada care duce spre cimitir și stația de sortare. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor sau a Primăriei mun. Tg.- Jiu.

3.8. Canalizarea

Canalizarea se poate racorda în canalizarea stradală existentă care vine de la blocurile ANL și duce din str. Marin Preda către str. Narciselor și canalizarea orașului.

Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, atât pe străzile colaterale cât și pe strada Marin Preda, urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului sau a Primăriei mun. Tg.- Jiu.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă pe strada Marin Preda. Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.10. Telecomunicații

Construcțiile propuse pot fi racordate la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă, iar telefonie mobilă Vodafone, Orange și Cosmote se recepționează în bune condiții.

3.11. Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (în general construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale (centrale termice proprii pe gaze).

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua existentă de-a lungul străzii Marin Preda, pe latura de sud. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare

de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor sau a Primăriei mun. Tg.- Jiu. Soluția privind branșarea la rețeaua propusă va fi stabilită de către un proiectant sau o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.13. Gospodărie comunală

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

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

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul

steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală ;

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

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

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l pe o platformă betonată, aceeași care deservește întreaga incintă, de unde se evacuează de către Regia de Salubritate, cu care beneficiarii vor stabili contracte de evacuare a deșeurilor, sau se vor evacua periodic prin grija beneficiarilor în locurile indicate de către Primărie.

* Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.

Nu este cazul folosirii substanțelor toxice și periculoase.

3.14. Protecția mediului

* Protecția calității apelor

Apa de suprafață și apa subterană nu va fi afectată de realizarea și exploatarea investiției propuse – locuințe individuale, anexe (garaje) și împrejurimi ale terenurilor.

Prin activitatea de execuție sau de funcționare (prezența oamenilor la fața locului cu mașini personale), calitatea apei din zonă nu va fi modificată pentru că nu se vor deversa reziduurile de carburanți și lubrefianți pe teren, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și vor fi colectate și depozitate corespunzător.

Apele din precipitații, vor fi colectate prin rigolele prevăzute în incintă și eliminate prin canalizarea pluvială propusă pe străzile colaterale și strada Marin Preda.

* Protecția aerului

Prin activitatea de execuție a investițiilor propuse, calitatea aerului nu va fi modificată pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării: - utilajele de excavare, încărcare și transport vor avea revizia tehnică actualizată pentru ca emisiile de gaze de eșapare ale acestora să aibă un impact sub limitele admise supra factorilor de mediu;

- mijloacele de transport vor circula în perimetru cu viteză redusă, pentru a nu ridica în atmosferă particule fine de praf;
- dacă pe perioada execuțiilor construcțiilor propuse și vor fi perioade de secetă, beneficiarul va umecta drumurile de acces din incintă, apoi va spăla anvelopele roților înainte de ieșirea mașinilor pe drumurile publice.

* Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Prin activitatea de execuție, calitatea sunetului nu va fi modificată, pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării sonore: - utilajele de excavare și transport vor fi în bună stare tehnică pentru a nu emite zgomote la funcționare peste limitele admise; nivelul de zgomot rezultat din acțiunea mijloacelor mecanice și a utilajelor este nesemnificativ, având în vedere poziția izolată a obiectivului;

- mijloacele de transport vor circula în zona locuibilă numai între orele 08,00 – 18,00 pentru a nu deranja locuitorii.

* Protecția împotriva radiațiilor

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

* Protecția solului și a subsolului

Solul, în zona executării lucrărilor investițiilor propuse va fi afectat, dar zonele libere vor fi amenajate corespunzător.

Pentru reducerea efectelor nefavorabile asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- solul se va colecta separat de restul materialului excavat și se va depozita corespunzător, pe o suprafață special amenajată:

- rocile sterile excavate vor fi refolosite la lucrările de construire sau se vor depozita într-o haldă cu geometria asigurătoare, pentru prevenirea surpărilor, sau spațiu adecvat stabilit de Primărie.

- la clădirile propuse cu demisol, conturul acestora va avea geometria stabilită prin D.T.A.C.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele:

- materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile;

- solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor grele cât și pentru realizarea sistematizării verticale a zonei.

* Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

Prin lucrările propuse, locuitorii din zonă, vor fi afectați în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

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

3.15. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că toate terenurile din zona studiată sunt proprietate particulară și corelând cu interesele acestora, pe amplasamentul studiat nu sunt obiective de utilitate publică propuse.

4. CONCLUZII

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

- terenul este în intravilanul mun. Tg.- Jiu;
- terenul studiat are o suprafață totală de 6.000,00 mp și este compus din 4 terenuri: Crîngulescu Gheorghe Cosmin, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 46104, tarlăua T182, în suprafață de 1.500,00 mp (22x50 + 20x20), conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 3186 din 14.08.2013; Niculescu Corina Mihaela, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 46105, tarlăua T182, în suprafață de 600,00 mp (20x30), conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 3187 din 14.08.2013; Toropu Elena, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 9616, tarlăua T182, în suprafață de 1.800,00 mp (18x100), conform Dispoziția mun. Tg.- Jiu nr. 3494 din 19.05.2008; Gavrilescu Mariana și Tătaru Ion, teren intravilan, pășune, nr. cadastral 45614, tarlăua T182, în suprafață de 2.100,00 mp (42x50), conform Act de partaj voluntar nr. 2304 din 15.06.2013 și Act de dezmembrare nr. 2303 din 15.06.2013.
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarilor terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de locuire individuală ca funcțiune dominantă, funcțiune care face legătura între strada Narciselor și cartierul de locuințe colective (blocuri) ANL;
- se propune realizarea de construcții cu un regim maxim de 3 nivele P+2E, P+1E+M sau D+P+1E;
- se pot realiza anexe gospodărești izolate sau cuplate P...P+M;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din drum de acces, alei pietonale, rigole stradale și rețele tehnico-edilitare;
- se propune scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe minime de 50% pentru fiecare parcelă în parte.

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarilor;
- efecte compoziționale;
- realizare front stradal unitar.

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

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan (zonă liberă, fără construcții), reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din U.T.R. 4 – locuințe individuale zona Narciselor, stabilite în P.U.G. municipiul Tg.- Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmînd a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Proiect de Autorizație Construire (P.A.C.).

Loturile cu deschideri și suprafețe mari, pot fi reparcelate, dar cu obligația să se asigure deschideri minime la drum de 12,50 m și suprafețe minime de 250,00 mp. Construcțiile propuse (locuințe, anexe gospodărești, chioșcuri de vară, piscine, pergole, etc.) se pot realiza sub forme și volumetrii variate, fiind interzise construcțiile cu arhitectură atipică (gen pagode) care sunt în discordanță cu construcțiile din municipiu și județ. Sunt permise realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea $h=2,00$ m și/sau împrejmuirilor transparente – compuse din lăcre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu de 60 cm din zidărie. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm. Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil - 2,00 m față de limite (cu fereastră); 0,60 m față de limite (fără ferestre) sau minim $\frac{1}{2}$ din h maxim între clădiri.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (alimentarea cu apă potabilă, gaze, energie electrică, canalizare menajeră și canalizarea apelor pluviale);
- viabilizarea zonei prin asfaltarea căilor rutiere de acces auto și realizarea trotuarelor și aleilor pietonale;
- realizarea împrejurimilor loturilor stabilite.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției (DTAC) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea PUZ este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul PUZ pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al mun. Tg.- Jiu;
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în PUZ, prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea PUZ.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a PUZ îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Tg.- Jiu.

Pe baza PUZ aprobat se poate trece la elaborarea DTAC.

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel



CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul mun. Tg.- Jiu, zona Narciselor, str. Marin Preda**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru zona Narciselor, str. Marin Preda**

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru zona Narciselor, str. Marin Preda Tg.-Jiu, jud. Gorj. Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de locuințe individuale cum ar fi U.T.R. 1, 3, 4, 7, 8, 12, 18, 21, 24, 30, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 41, 43 și 44, proiect elaborat de către S.C. URBANPROIECT S.A. București.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții". În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona Narciselor, str. Marin Preda s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.
- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de

emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile

rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

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

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, zona Narciselor, str. Marin Preda, Tg.-Jiu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată este inclusă în intravilanul aprobat al municipiului.

Din Regulamentul urbanistic al PUG-ului existent, terenul studiat face parte din U.T.R. 9 (zona cu destinație specială), care și-a pierdut valabilitatea din momentul în care terenurile au fost retrocedate. Unele din terenuri au fost păstrate de proprietari, iar altele vândute, dar zona a rămas cu terenurile cuprinse la capitolul interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de specialitate.

Terenurile studiate necesită să-și schimbe categoria de folosință din pășune în teren curți-construcții. Funcțiunea dominantă propusă este locuirea, iar zona este destinată pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL MUN. TG.- JIU, zona Narciselor, str. Marin Preda

Pentru terenul studiat se propune un UTR nou ale cărui reguli de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu pentru locuințe individuale.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu, capitolul III, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

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

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire.

În cadrul zonei studiate este propus un UTR nou, care va fi pentru locuințe individuale pentru zona dintre strada Narciselor și zona locuințelor colective ANL și care va asimila toate reglementările impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje, anexe (garaje);
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- piscină.

c. Utilizări permise:

- construcții pentru locuințe, de tip urban, cu regim de înălțime P...P+2E cu variațiuni gen D+P+1E; P+1E+M (maxim 3 nivele), având H_{max} la coamă = 12,60 m;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții atipice sau cu amplasări, în cadrul parcelei, diferit de cele stabilite în prezentul PUZ, se vor elabora PUD-uri care să reglementeze distanțele, forma și culoarea din cadrul parcelelor studiate.

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;
- creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.);
- comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii.

Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- construcții (cotețe, grajduri, etc.) pentru creșterea animalelor sau păsărilor.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de 5,00 m față de limita la străzi.

g. Amplasarea față de aliniament – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3.

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.- Jiu și a Regulilor de bază;

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.- Jiu și a Regulilor de bază;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele propuse în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente pe strada Panduri;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare – terenul studiat are o suprafață de 6.000,00 mp (100%); din care 720,00 mp (12,00%) se vor da pentru circulații auto și parcuri în incintă; 480,00 mp (8,00%) pentru alei și terase în incintă; 1.800,00 mp (30,00%) pentru construcții, iar restul terenului 3.000,00 mp (50,00%) îl constituie spațiile verzi (spații verzi, teren agricol).

Unele din ele, cu deschideri mari, pot fi, la rândul lor, reparcelate și reorganizate în același concept ca celelalte.

n. Înălțimea construcțiilor – în funcție de regimul de înălțime P... P+1E+M; P+2E; D+P+1E H_{maxim} admis al zonei este de 12,60 m;

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

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

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 30,00%/parcelă**.

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

Se va respecta **C.U.T. admis între 0,30 și 0,90**.

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

s. Parcaje – se pot realiza parcuri în interiorul parcelelor.

ș. Spații verzi și plantate - spațiile verzi din interiorul parcelelor se vor realiza în procent de 50,00%.

t. **Împrejmuiri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.- Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vre-un fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător.

Sunt permise realizarea împrejmuirilor transparente – compuse din lacre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu din zidărie, de 60 cm, la limitele de teren de la strada Marin Preda și strada care duce la cimitir și stația de sortare și împrejmuiri opace cu înălțimea $h=2,00$ m la limitele laterale sau spate ale loturilor studiate, în prezentul P.U.Z.

Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban executate cu materiale autohtone precum piatra și lemnul cu $h_{\text{maxim}} = 60$ cm.

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

