

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

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

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

- 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

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Municipiului Târgu-Jiu, Str. Marin Preda, F.N., jud. Gorj

- **Beneficiar:**

URDEA GEORGE LUCIAN

- **Proiectant:**

S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;

- **Data elaborării:**

IULIE 2014

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Prin **Planul urbanistic zonal** se stabilesc **reglementări** noi cu privire la:

- *regimul de construire;*
- *funcțiunea zonei;*
- *înălțimea maximă admisă;*
- *coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);*
- *procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);*
- *retragerea clădirilor față de aliniament*
- *distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentației de autorizare a construcțiilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Târgu-Jiu, a fost elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București. În prezent, este în curs de

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

elaborare actualizarea P.U.G.-ului municipiului Târgu-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.

- Documentație pentru obținerea Avizului de oportunitate, întocmit de S.C. SCUAR S.R.L.

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

- Certificat de Urbanism, nr. 680/26.06.2014, eliberat de Primăria Municipiului Tg-Jiu;

- Adresa nr. 19935 din 20.05.2014, din partea Municipiului Tg-Jiu;

- Contract de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 2503 din 29.05.2014 la Societatea Profesională Notarială Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părau Claudia Rădița;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:2000;

- Plan încadrare în zonă, scara 1:10.000;

- Propunere dezmembrare,

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.

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, 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

Studiul geotehnic 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

Terenul studiat este situat în sud – vestul municipiului, în intravilanul aprobat al acestuia.

Pe teren, există o clădire, ce avea destinația de stație pompe apă demineralizată, în suprafață de 36,00 mp, aflată într-o avansată stare de degradare, și care urmează a fi desființată.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Târgu 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 terasă veche aluvionară dreaptă a râului Jiu, care curge pe latura estică a amplasamentului studiat și în zona

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

central - vestică a municipiului Târgu-Jiu.

Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren arabil aproximativ plan, cu ușoară cădere spre sud-vest, 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-marnos vânat, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca de bază - reper a fundamentului geologic din zona municipiului Târgu-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 - S1

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), 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 - marnos vânat, considerat ca rocă de bază -

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

reper, din zona municipiului Târgu-Jiu.

Grosimea complexului argilo - marnos 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 - $l_c = 0,71$ (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 - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN / m}^3$;

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^{\circ} = 30^{\circ}$;
- coeziunea - $c = 0$ kPa;
- modulul de deformare liniară - $E = 20.000$ 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,

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

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

- 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 - 96, 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 (gz) este de $1,2 \text{ KN/m}^2$

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

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

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

- Conform normelor TS terenul este tare.

-

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

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 U.T.R. 9, Zona Garnizoană, din P.U.G. Mun. Tg-Jiu, proiect nr. 279/1995 elaborat de URBANPROIECT BUCUREȘTI.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la amplasamentul studiat se face prin intermediul străzilor Marin Preda și D.S. 4. Amplasamentul este mărginit pe latura nord – estică de un canal. Paralel cu acesta există o stradă asfaltată recent, cu două benzi de circulație și trotuare pe fiecare parte. Accesul la parcelele 2, 9, 13 și 14 se face din această stradă.

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Certificatul de urbanism a fost solicitat pentru lotul nr. 1 din parcelarea propusă (în suprafață de 622 mp), dar ținând cont de solicitarea beneficiarului, de faptul că tot terenul studiat este proprietatea sa și de faptul că studierea unei suprafețe mai mari de teren oferă o privire de ansamblu asupra zonei mult mai bună s-a optat pentru cuprinderea în prezenta documentație a întregii suprafețe (6800 mp) pe care o deține domnul Urdea.

Bilanțul teritorial existent este: $POT = 0,00\%$, $CUT = 0,00$.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată dispune de următoarele rețele tehnico – edilitare: energie electrică, apă și canalizare.

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

În prezent, zona este neexploatare din punct de vedere agricol.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru construcții este necesară trecerea sa în teren pentru folosință curți – construcții, având folosința de teren pentru locuințe și funcțiuni complementare și destinația de curți construcții.

În urma lucrărilor propuse (amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejurimi, construcții etc.) 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

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

beneficiarilor și va avea destinația de teren industrial.

Organele administrației locale, cât și investitorii promovează acest tip de dezvoltare, considerată a fi ca o continuare a zonei economice de dezvoltare a municipiului Tg-Jiu, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și comunității.

Din discuțiile purtate cu investitorii interesați de extinderea zonei și din semnalele transmise administrației locale, au rezultat următoarele necesități și opțiuni relevante pentru proiectul de față:

- valorificarea superioară a terenurilor - care implicit generează o creștere a prețului terenurilor înconjurătoare, o creștere a taxelor, impozitelor și veniturilor bugetare;

- terenuri noi pentru construcția de locuințe - noi locuri de muncă;
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitară;
- transformarea calitativă a rețelelor stradale și îmbunătățirea platformelor și a căilor de circulație;

- amplasarea unor dotări în cartierele marginale ale localităților - intensificarea procesului de urbanizare.

În consecință administrația publică a răspuns la solicitările investitorilor, prin extinderea continuă a intravilanului, prin schimbarea destinației terenului, pentru necesitățile de construire ale acestora și al viitoarelor dezvoltări și investiții în economia localității.

Prin amplasarea într-o astfel de zonă se disting în primul rând necesitățile ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone, ce se dorește a se dezvolta în viitor.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone cu potențial de dezvoltare foarte ridicat (cartierul A.N.L.). De asemenea o componentă importantă este prezența în zonă a rețelelor tehnico – edilitare precum și

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

existența unei rețele rutiere de foarte bună calitate.

În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput de-a lungul străzii Marin Preda și completarea zonei cu spații verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

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 propus, terenul studiat este propus a face parte dintr-un U.T.R. nou - Zona locuințe și funcțiuni complementare.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea rețelei stradale;
- 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.);
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită lipsei acute de spații libere construibile, din cadrul municipiului Târgu-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 zonele de interes ale municipiului, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului, precum și presupunerile privind cerințele viitorilor proprietari de a face demersurile pentru crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizațiilor de construire pe terenul ce-l dețin sau îl vor deține.

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

Principala funcțiune a zonei va fi cea de locuințe și funcțiuni complementare.

În prezent terenul are folosința de curți construcții, iar destinația acestuia este de Zonă specială.

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) existent este 0,03. Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/zonă studiată este de 40,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) propus/zonă studiată este de 0,40 – 1,2 ambele în corelare cu cele din P.U.G. municipiul Târgu-Jiu, aprobat.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la amplasamentul studiat se face prin intermediul străzii Marin Preda, stradă cu două benzi de circulație (fiecare având 3,5 m), D.S. 4 și a străzii paralele cu canalul ce mărginește proprietate domnului Urdea.

Trotuarele sunt amenajate pe strada paralelă cu canalul și urmează a fi amenajate pe Strada Marin Preda și pe D.S. 4.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Parcela propusă se poate racorda (prin grija și cheltuiala beneficiarului) la rețelele tehnico – edilitare apă, electrice, telecomunicații prin prelungirea rețelilor existente în zonă.

3.7. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea prelungirii rețelei stradale existente în zonă.

Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor.

3.8. Canalizarea

Canalizarea se va soluționa prin extinderea rețelei de canalizare existente în zonă.

Apele tehnologice și cele meteorice vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele carosabile.

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente în zonă. 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

Zona poate fi racordată 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 (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale (centrale termice proprii pe gaze).

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

Până la realizarea rețelei de gaze în zonă, pentru necesarul preparării hranei calde la aragaz cu gaze, se vor folosi butelii GPL de dimensiuni și standarde aprobate ISO.

3.13. Gospodărie comunală

În incinta terenului studiat se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

3.14. Protecția mediului

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și amenajărilor pe verticală.

Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

pubele special amenajate.

3.15. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenurile studiate sunt proprietate particulară și corelând cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarilor terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare ca funcțiune dominantă în zonă;
- se propune realizarea de construcții cu un regim de înălțime $D + P - D + P + 1 + M$;
- se propune schimbarea destinației terenului, din teren pentru construcții speciale în teren pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- retragerea minimă obligatorie față de axul străzilor va fi cea propusă în planșa nr. 3;

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

- destinația clădirilor – funcțiunea propusă;
- cerințele proprietarilor;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

- realizare front stradal unitar.

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

- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din U.T.R. Zona industrială, stabilite în P.U.G. municipiul Târgu-Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Construcțiile propuse (locuințe, anexe, împrejuriri, ș.a.m.d.) 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 împrejuririlor opace cu înălțimea $h=2,00$ m și/sau împrejuririlor transparente – compuse din lacre 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 $h_{\text{maxim}} = 60$ cm.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă, gaze, energie electrică și canalizarea apelor pluviale);
- realizarea împrejuririlor loturilor stabilite.

Beneficiar: **URDEA GEORGE LUCIAN**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE P.U.Z.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MARIN PREDA, JUDEȚUL GORJ**

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism.

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al municipiului Târgu-Jiu;
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al municipiului Târgu-Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu-Jiu. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentație Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu