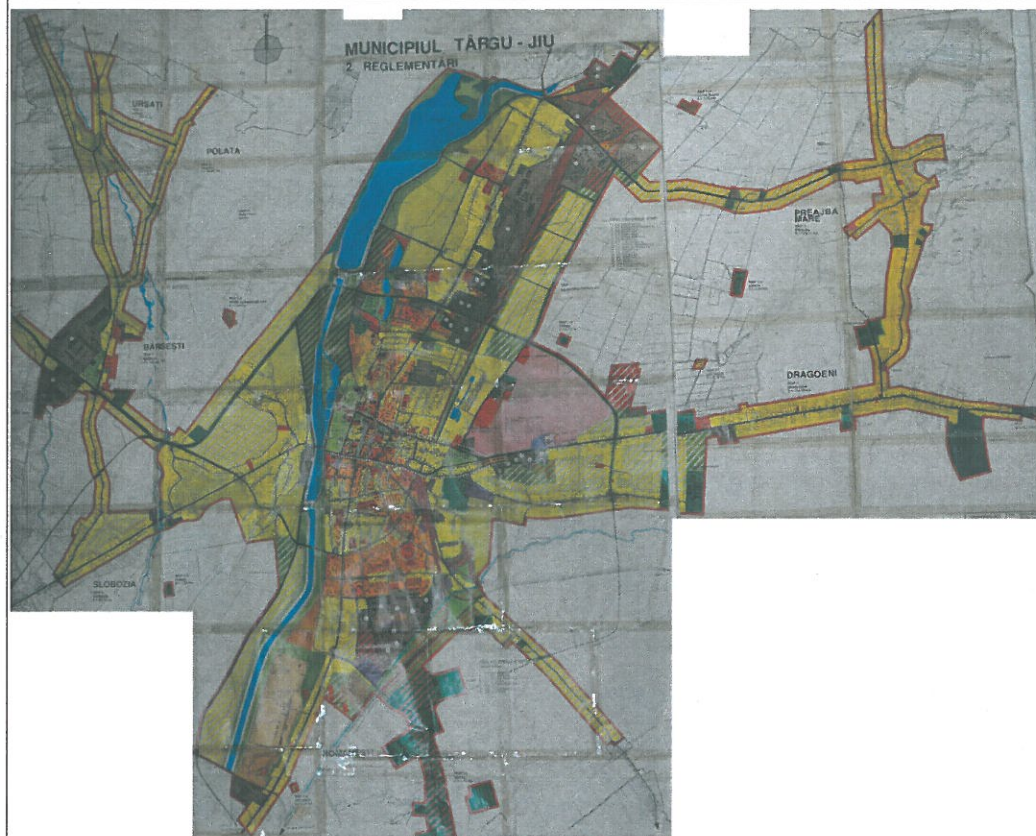


S.C. SCUAR S.R.L.

Tg-Jiu, Str. Tudor Vladimirescu Nr. 1 - 17

Pr. 63/2013

PRIMĂRIE



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MERILOR



Amplasament:
MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MERILOR

Beneficiar:
MIRON RĂZVAN MIRCEA

Denumirea investiției:
**CONSTRUIRE HALĂ (SERVICE AUTO ȘI
DEZMEMBRĂRI)**

Faza:
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Strada Tudor Vladimirescu nr. 1 - 17

Sistematizare, Proiectare Construcții Civile, Industriale și Agricole

Tel. 0723.387997, 0788.515000, 0767.446878

PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA MERILOR

Lista de semnături:

Șef Proiect:

C. Arh. Răducan Valentin

Colectiv Elaborare:

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu

Ing. Coculescu Radu



Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Municipiului Târgu-Jiu, Str. Merilor, F.N., jud. Gorj

- **Beneficiar:**

MIRON RĂZVAN MIRCEA

- **Proiectant:**

S.C. SCUAR 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, lipsa unor profesioniști reali în administrație 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 (P.U.G.), care au devenit formale din pricina aplicării iresponsabile a urbanismului derogatoriu.

Orașele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe 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.

Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare de construcții destinate funcțiunilor complementare funcțiunii de locuire, pe terenul domnului Miron Răzvan Mircea, în condițiile respectării prevederilor celorlalte

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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 urbanismul.

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 municipiului Târgu-Jiu, în U.T.R. 31 - Zona de locuințe individuale Drumul Dealului.

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei municipiului Tg-Jiu, menționată în Planul Urbanistic General (P.U.G.), pentru schimbarea folosinței terenului, din fânețe în teren curți – construcții, precum și corelarea reglementărilor executării de construcții noi pe terenurile studiate.

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 schimbare a categoriei de folosință a terenului în teren curți - construcții.
- stabilirea retragerii minime obligatorii la 22,00 m față de axul străzii Merilor.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a Documentațiilor pentru Autorizarea 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.) municipiul Târgu-Jiu, a fost elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București. În prezent este în curs de elaborare actualizarea P.U.G. al 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.

- Studiu de oportunitate, întocmit de S.C. SCUAR S.R.L.

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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

- Certificat de Urbanism, nr. 689/12.06.2013, eliberat de Primăria Municipiului Tg-Jiu;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:100;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat la B.N.P. Titu Ionașcu, sub nr. 2613/16.05.2015;
- Extras de carte funciară pentru informare.

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.

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, 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

Terenul este liber de construcții și nu necesită desființări, dar necesită trecerea folosinței terenului în curți – construcții având destinația de teren pentru spații prestări servicii.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare urbanistică și datorită vecinătăților existente, construcțiile propuse sunt recomandate a fi destinate pentru locuințe.

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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 intravilanul aprobat al municipiului Tg-Jiu, în zona nord-vestică a municipiului Târgu-Jiu.

Pe latura sud-estică a amplasamentului, se află strada Merilor (drumul de centură al municipiului Tg-Jiu).

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 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

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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 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 - mănios vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona municipiului Târgu-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:

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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 - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN / m}^3$;
- 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 - $E = 20.000 \text{ kPa}$;

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

- 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.

- 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.

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

- 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, 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.

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 municipiului Târgu-Jiu, U.T.R. 31 - zona locuințe individuale Drumul Dealului.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal, se face din str. Merilor.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață de 2579.000 mp.

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

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată nu dispune de rețele tehnico - edilitare.

În zonă telefonia mobilă (Vodafone, Orange, Zapp și Cosmote) are semnal și

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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 neexploată din punct de vedere agricol sau din punct de vedere constructiv.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru construcții este necesară trecerea sa în teren pentru folosință curți - construcții.

Se propune realizarea unei perdele de vegetație, perimetral terenului studiat.

În urma lucrărilor propuse (amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejurări, service auto, stație I.T.P. 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 beneficiarilor și va avea destinația de teren pentru funcțiuni complementare zonei de locuire: prestări servicii (service auto, stație I.T.P.)

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea căilor de acces.

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.

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a face parte din U.T.R. 31 (Zona locuințe individuale Drumul Dealului).

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe - stație service auto, stație I.T.P., dezmembrări, etc.).

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-architecturală 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 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

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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 se regăsește în U.T.R. 31 din P.U.G. Mun. Tg-Jiu și este aceea de locuințe și funcțiuni complementare.

În prezent terenul este teren agricol (fânețe) și este liber de construcții.

În imediata vecinătate a terenului domnului Miron se regăsește o zonă cu funcțiuni similare aparținând S.C. SIRTRANS S.R.L., în acest sens opțiunea beneficiarului prezentei lucrări fiind binevenită, realizându-se astfel o zonă compactă cu funcțiunea de prestări servicii (funcțiune complementară celei de locuințe).

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

terenului (P.O.T.) propus/zonă studiată este de 30,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) propus/zonă studiată este de 0,30 – 0,90, ambele în corelare cu cele din P.U.G. municipiul Târgu-Jiu, aprobat.

3.5. Căile de comunicație

Accesul la terenul studiat se va face din strada Merilor.

Se face precizarea că la ieșirea autovehiculelor, din terenul domnului Miron în strada Merilor, va fi instituit "Obligatoriu dreapta".

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Parcela studiată se poate racorda la rețelele tehnico – edilitare apă, electrice, telecomunicații prin prelungirea rețelelor existente în zonă.

Canalizarea se va soluționa în sistem individual prin realizarea unui bazin vidanjabil etanș.

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 sau a Primăriei municipiului Târgu-Jiu.

3.8. Canalizarea

Nu se evacuează ape tehnologice.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va achiziționa din comerț, prin grija beneficiarului, un bazin vidanjabil etanș cu capacitatea de 8,00 mc.

Vidanjarea se va face ori de câte ori este nevoie, de către o firmă specializată, cu care se va încheia contract de prestări servicii.

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

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.

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în 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 proprietarului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de prestări servicii ca funcțiune dominantă în zonă;
- se propune realizarea de construcții cu un regim P ... P + 1;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din rețele tehnico - edilitare;
- se propune trecerea terenului studiat din fânețe în teren pentru curți – construcții;

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

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

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

- 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. 31, 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 (service auto, 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 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 - 1,90 m față de limitele cu fereastră; 0,90 m față de limitele 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 (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă, gaze, energie electrică și canalizarea apelor pluviale);
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal;

Beneficiar: Miron Mircea Răzvan

Denumirea lucrării: Construire hală (service auto și dezmembrări)

Faza: P.U.Z. - Studiu de oportunitate

Amplasament: Municipiul Tg-Jiu, Strada Merilor

- realizarea împrejuririlor loturilor stabilite.

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

