

Pr. 82/2014

Exemplar: primăria Mun. Tg. Jiu

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
TEODORESCU ION

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA TEODORESCU D. ION "

- C.I.F. 25298884 -
Str. 23 August, bl. 55, sc. 2, etaj 2, ap. 16, Mun. Tg. Jiu
Telefon-fax 0353/408771; mobil 0722.244408; E-mail: europroiect_gorj@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

LOTIZARE TEREN PANDURI IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiari:

MAZILU ION - COSMIN
POPESCU DUMITRU
SOROIU ANGELA

Amplasament:

Strada Panduri. fara nr.
mun. Tg. Jiu, judetul GORJ

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

B.I.A.T.D.I.

2014

CUPRINS

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.)
Mun. Tg.- Jiu, strada , jud. Gorj
(Parcelare teren in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare)
- **Beneficiari:**
**MAZILU ION – COSMIN, POPESCU DUMITRU
și SOROIU ANGELA**
- **Proiectant:**
B.I.A. TEODORESCU D. ION- Tg-Jiu;
str. 23 August, bloc nr.55,sc.2, et.II,
municipiul Tg. Jiu, județul G o r j
- **Pr. nr. 82/2014,**
-
- **Data elaborării:**
Septembrie 2014;

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatarei adecvate a unei porțiuni din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau 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 am parcurs-o până în prezent începând din 1989, 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, 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, de cadrele de specialitate din administrație cât și de simplii cetateni ai localităților, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție din mas media si nu numai.

Din aceste motive orașele sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele se dezvoltă pe baza unor planuri de urbanism generale (PUG-uri), care au devenit formale din pricina depășirii lor ca aplicabilitate, cu referire la ritmul de dezvoltare al localitatilor.

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., pentru întreaga zona care să acopere toată porțiunea de teren dintre râul Jiu și zona canalului exiatent la vestul stăzii Prelungirea Panduri , s-a ajuns ca multe amplasamente, din care face parte și terenul studiat în prezenta documentație, să nu beneficieze de un regulament local pentru realizarea de locuințe si alte funcțiuni complementare care sa conduca la incheierea unui front stradal compact și a ocupării în mod eficient a terenului.

Scopul elaborării prezentului P.U.Z este acela de a analiza necesitatea și oportunitatea lotizarii terenului luat în calcul, în totalitate terenuri proprietate privată, de a stabili condițiile de amplasare și executare de construcții destinate funcțiunii de locuință și alte funcțiuni complementare 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 din zona studiată 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, lege modificată și republicată.

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 extravilanul aprobat al localității mun. Tg.- Jiu, în zonă de interdicție, până la elaborarea unei documentații de specialitate (P.U.Z.) sau actualizare P.U.G.

Terenul este situat între zonă cu terenuri pe care s-au construit sau se construiesc locuințe unifamiliale și spații cu alte funcțiuni compatibile zonei de locuit, terenuri introduse în intravilan, prin aprobarea unor P.U.Z. - uri sau PUD-uri individuale, sau de grup particular.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei mun. Tg.- Jiu, menționată în Planul Urbanistic General (PUG) și justificată, în vederea corelării reglementărilor executării de construcții noi pe terenurile studiate, precum și motivarea necesității schimbării folosinței terenului, din teren agricol (zona de pășune în prezent) 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 schimbare a categoriei de folosință a terenului 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 gen de construcție în parte.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al mun. Tg.- Jiu, proiect elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București. În acest P.U.G. zona studiată nu a fost inclusă în intravilan.
- În prezent, PUG-ul municipiului este în curs de elaborare a actualizării. 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:

- Planuri de amplasament(cadastrale) scara 1:500;
- Ridicare topografica vizata de oficiul de cadasru sc. 1:2000;
- Titlu de proprietate și act de partaj;
- Extrase de carte funciare;
- Certificat de urbanism nr. 663/20.06.2014;
- Avizul de oportunitate pentru intocmire PUZ nr.28380 din 25.08.2014

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 datorită lipsei unui interes major pentru construire, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent în zonă.

Acest lucru s-a datorat în mare parte a igienizării zonei de către primaria Tg. Jiu cât și de apariția unor construcții de locuințe.

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 spre estul localității cu specificarea legaturii cu viitoarea centură din zona vest a municipiului.

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.

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

Terenul nu prezintă un cadru natural deosebit, care să fie afectat de noile propuneri.

În perioada imediat anilor 1990 – 1991 aceste terenuri au fost folosite pentru pășunatul animalelor deținute de locuitorii din vecinătatea zonei.

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 vor proiecta .

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

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivelor ce vor fi proiectate în zona, respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Amplasamentul prezentului PUZ, este situat în zonă de luncă, în extravilanul din vestul municipiului Tg.-Jiu.

Terenul este delimitat la sud de terenuri particulare , la nord de amplasamentul alte zone cu locuințe amplasate conf. PUZ-urilor aprobate, la est de strada Panduri , iar la vest de drum de exploatare limitat de HC.91.

Coordonate amplasament:

FISA DE MASURATORI

Judetul GORJ
U.A.T. Tg.-Jiu
Cod SIRSUP 77812

Tabel nr.1 Masuratori efectuate in retea de indesire si ridicare

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70		Nume Punct	COORDONATE STEREO'70		
	E(m)	N(m)		E(m)	N(m)	Z
1	362601.32	392493.56	100	362594.36	392498.69	195.537
2	362588.07	392499.81	101	362567.25	392525.02	196.389
3	362578.47	392504.34	102	362550.81	392525.14	196.388
4	362555.49	392515.18	103	362581.16	392537.33	196.582
5	362532.31	392526.11	104	362555.46	392542.13	196.580
6	362508.93	392537.13	105	362525.37	392536.64	196.269
7	362488.33	392546.84	106	362530.48	392559.9	196.369
8	362485.47	392548.15	107	362474.12	392570.77	196.249
9	362462.08	392558.85	108	362436.28	392590.39	196.292
10	362439.03	392569.39	109	362366.45	392608.3	196.950
11	362423.56	392575.56	110	362295.67	392644.05	196.402
12	362416.35	392579.91	111	362281.73	392665.74	196.455
13	362393.84	392590.54	112	362304.6	392662.25	196.416
14	362371.35	392601.16	113	362302.84	392689.36	196.569
15	362348.89	392611.77	114	362326.48	392677.29	196.575
16	362326.48	392622.36	115	362333.91	392662.8	196.564
17	362323.99	392623.54	116	362357.08	392647.83	196.543
18	362304.13	392633.16	117	362388.75	392634.2	196.619
19	362283.52	392643.14	118	362426.37	392630.14	196.703
20	362262.06	392653.54	119	362441.37	392610.16	196.464
21	362276.44	392672.93	120	362487.41	392598.02	196.348
22	362281.05	392674.06	121	362623.55	392538.7	196.559
23	362287.38	392671.06				
24	362290.6	392676.13				
25	362294.78	392682.71				
26	362302.54	392694				
27	362323.19	392684.22				
28	362343.91	392674.41				
29	362350.82	392671.14				
30	362364.64	392664.67				
31	362385.29	392655				
32	362397.48	392649.29				
33	362405.83	392645.35				
34	362426.3	392635.7				
35	362441.34	392628.6				
36	362446.73	392626.05				
37	362467.14	392616.43				
38	362487.5	392606.72				
39	362507.92	392596.99				
40	362512.25	392594.92				
41	362528.43	392587.38				
42	362548.86	392577.85				
43	362554.39	392575.26				
44	362569.31	392568.15				
45	362589.99	392558.3				
46	362599.51	392553.76				
47	362611.18	392548.33				
48	362632.17	392538.57				
49	362624.85	392526.99				
50	362620.74	392520.49				
51	362617.53	392515.41				
52	362615.71	392512.95				

Suprafata totala afectata de PUZ-20043mp

APARAT LEICA TCR805 POWER

Data: 08.07.2014

Executant: P.F.A. COLTESCU IRINA

Terenul se află în zona de platou pe care se dezvoltă depozite de terasă de vârstă pleistocen superior. Ele sunt reprezentate prin pietrișuri în matrice nisipoasă argiloasă.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic este interceptat în zonă la adâncimi cuprinse între 3,80 – 5,80 m. Agresivitatea apei

subterane este frecvent carbonică intensă.

Terenul este stabil și bun pentru fundare pentru obiectivele ce urmează a fi realizate pe amplasamentele studiate în PUZ.

Parametrii geotehnici ce vor sta la baza calculului fundațiilor fiind:

- adâncimea de fundare: 090 – 1,20 m de la suprafața terenului natural, funcție de regimul de înălțime al construcției;
- presiunea convențională de calcul a stratului de nisip: 350 kPa;

Referitor la seismicitate, rezultă:

- zona seismică de calcul „E”;
- perioada de colț $T_c = 1,0$ sec;
- coeficientul $K_s = 0,12$;
- echivalență în gradul de intensitate seismică: 7;
- greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz): 1,3 KN/mp;
- sarcina datorită acțiunii vântului (gv): 0,30 KN/mp.

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 a râului Jiu, care curge pe latura vestică a amplasamentului.

Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren aproximativ plan, cu pantă isesizabilă de la nord spre sud, 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.

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 - 0,20 m - sol vegetal argilos;

0,20 – 0,60 m – umplutura pietris

0,60 – 4,00 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 – 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

Principalii indici geotehnici medii care caracterizează zona (conform Analiza Geotehnică a Teritoriului și Posibilități de Construit în Municipiului Tg-Jiu – pr. nr. 20/1995 – Institutul de Proiectare Gorj S.A.) sunt:

- umiditatea naturală $w\% = 4,4\%$;
- greutatea volumică naturală – $\gamma_w = 19,8 \text{ kg/mc}$;
- porozitate - $n\% = 32,0\%$
- indicele porilor - $e = 0,47$
- unghiul de frecare interioară = 33° - sub apă = 31°
- modul de deformare lineară – $E = 20.000 \text{ kPa}$
- coeficient de deformare laterală – $\nu = 0,27$
- coeficient de frecare pe talpă = $0,45$
- coeficient de permeabilitate – $K = 120 \text{ mc/zi}$

CONDIȚII DE FUNDARE

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona luată 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 umplutura de pietris, 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 peste 3,80 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 cu depasirea stratului de umplutura și încastrarea în terenul bun de fundare.

Se recomandă fundarea obiectivelor 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 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 .

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 extravilanul mun. Tg.- Jiu, la limita sud - vestică cu incadrare în U.T.R. 32(zona de locuințe individuale Panduri-

Voinigești).

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal, în zona studiată, se realizează din strada Panduri, stradă modernizată.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață totală de 20.043 mp.

Bilanțului teritorial -

POT existent = 0,00%, CUT existent = 0,000.

2.6. Echiparea edilitară

În apropierea amplasamentului studiat există rețea electrică aeriană și rețeaua de apă pe strada Panduri. Rețeaua de gaze naturale, este situată pe aceeași stradă (prelungirea Panduri) la o distanță de aproximativ 280 m de accesul propus pentru amplasament.

În prezent canalizarea menajeră, în sistem centralizat, nu există în zona amplasamentului.

Canalizarea menajeră se poate soluționa într-o primă etapă prin rețea de incintă cu deversare în bazine vidanjabile etanșe proprii (individuale sau în comun) sau prin instalații de epurare biologică tip Bioclar, iar apele rezultate din acestea pot fi folosite pentru udarea spațiilor verzi.

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 nu este exploatată din punct de vedere agricol și constructiv.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru construcții este necesară trecerea terenului în categoria curți construcții.

Terenul este pretabil pentru locuințe și funcțiuni complementare și nu sunt probleme de mediu (apă, sol, aer) care ar putea afecta echilibrul ecologic existent.

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 reziduri de carburanți și lubrifianți în apă sau pe sol;

Aerul poate fi afectat prin sursele de poluare reprezentate prin utilajele de execuție sau mijloacele de transport, cât și prin eliberarea în atmosferă a particulelor fine de praf ce pot rezulta în timpul operațiilor de realizare a construcțiilor, dar efectul acestui efect asupra mediului este mic iar asupra populației este nesemnificativ.

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

- semnalizarea șantierului;
- managementul reziduurilor va fi realizat în conformitate cu prescripțiile prezentate în documentațiile din faza, 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;

În concluzie, în urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului pentru construcții, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejmuiri, construcții pentru locuit sau cu funcțiuni complementare) 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 construcțiilor.

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, împrejmuiri, construcții cu funcțiuni complementare zonelor de locuit și rețele tehnico - edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare ale P.U.Z.-ului 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. Prin Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a face parte din U.T.R. 32 (zona locuințe individuale Panduri- Voinigești).

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: amenajare (modernizare) accese rutiere și rețele tehnico-edilitare.

Terenurile vor fi parcelate în loturi de forme și suprafețe diferite, impuse de forma actuală a proprietăților și poziția lor în zona studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită lipsei acute de spații libere, construibile, din cadrul municipiului Tg.- Jiu, primăria este solicitată de foarte multe cerințe privind includerea unor zone întregi de teren ca zone construibile în cadrul intravilanului, atât al municipiului cât și al localităților componente.

Datorită poziției amplasamentului studiat față de oraș și a accesului carosabil lejer, rezultă ca fiind firească cerința proprietarilor de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor propice în vederea obținerii autorizațiilor de construire pe terenurile ce le 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

Principala funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință este: - zonă de locuințe cu funcțiuni complementare ce poate fi inclusă în U.T.R. 32 (zona locuințe individuale Panduri –Voinigești) din P.U.G.-ul municipiului Tg.-Jiu.

În prezent terenul este liber de construcții.

Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,000.

Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/parcelă este de 35,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus/parcelă este de 0,35 – 1,05, ambele în corelare cu cele din P.U.G. mun. Tg.-Jiu, aprobat pentru zona UTR 32.

Bilanțul teritorial propus pentru terenul studiat este:

BILANȚ TERITORIAL		
CONSTRUCȚII	7.017,15 mp	35,00%
CIRCULAȚIE AUTO, TROTUARE	3853,35 mp	19,22%
ALEI PIETONALE ÎN INTERIORUL LOTURILOR	800,00 mp	4,00%
SPAȚII VERZI	3.007,00 mp	15,00%
TEREN AGRICOL ÎN INTRAVILAN	5.371,50 mp	26,78%
TOTAL	20.049,00mp	100,00%

3.5. Căile de comunicație

Accesul la terenurile studiate se va realiza din strada Panduri, stradă recent modernizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent terenurile studiate în PUZ nu beneficiază rețele edilitare. În viitor, se propune realizarea unei rețele de gaze naturale prin prelungirea celei existente pe actuala stradă Panduri(rețea ce necesită prelungire până în dreptul accesului în zona studiată) și alimentare cu apă prin prelungirea celei existente pe strada Panduri , pe aceeași latura cu amplasamentul studiat.

3.7. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea prelungirii rețelei stradale existente în zonă, în cadrul localității pe strada Panduri.

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

Se propune realizarea unei canalizări stradale (pe strada din incinta amplasamentului) într-un viitor apropiat în condițiile realizării canalizării din toată zona din partea de sud-vest a orașului (zona Calea Severinului).

Până la realizarea acestei canalizări în cadrul localității, canalizarea menajeră de la construcțiile propuse se va branșa, cuplat sau individual, la fose septice individuale (conform notificării nr.10516 a Direcției de Sănătate Publică Gorj), sau ministații ecologice iar apele pluviale se vor dirija, prin pantele terenurilor către cel mai apropiat emisar din zonă.

Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, 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 prelungirea rețelei electrice existente pe strada Panduri prin grija și din fondurile beneficiarilor.

Soluția privind branșamentul 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 Panduri, iar telefonie mobilă Vodafone, Orange și Telecom se recepționează în bune condiții. Zona poate beneficia de televiziune prin cablu.

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, electrice sau lemne, șeminee cu funcționare pe combustibil solid – lemne).

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a realiza rețeaua de gaze naturale în zona studiată, se propune realizarea prelungirii rețelei stradale existente la nordul amplasamentului pe strada Panduri.

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

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 întrebuintate la realizarea sistematizării pe verticală ;
- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale de incintă și se vor preda către firmele autorizate;
- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede vor fi colectate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele, fiind colectate de firmele specializate 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 investițiilor propuse – locuințe individuale, anexe (garaje), construcții cu funcțiuni complementare 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, care să se infiltreze în pânza freatică, și vor fi colectate și depozitate corespunzător.

Apele din precipitații, vor fi dirijate prin pante de incintă spre rigolele stradale.

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 ale eventualilor constructori vor avea revizia tehnică actualizată pentru ca emisiile de gaze de eşapare 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 execuției 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 folosite în perioada de construire vor circula în zona loturilor numai între orele 08,00 – 18,00 pentru a nu deranja locuitorii din vecinătățile imediate.

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

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

- solul fertil se va colecta separat de restul materialului excavat și se va depozita corespunzător, pe o suprafață special amenajată;
- la clădirile propuse cu demisol, conturul acestora va avea geometria stabilită prin D.T.A.C.

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, beneficiarii, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a construcțiilor), 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 propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este proprietate privată în proporție de 100 %;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarilor terenurilor, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de locuire ca funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, funcțiune care se regăsește în vecinătate, în toată zona intravilanului aprobat al U.T.R. 32 (zona locuințe Panduri- Voinigești) din P.U.G. mun. Tg.- Jiu;
- se pot realiza anexe gospodărești izolate sau cuplate;
- se propune realizarea de construcții cu un regim de înălțime de la D+ P+1E sau D+P+M.;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din modernizare drum servitute, alei pietonale, rigole stradale și rețele tehnico-edilitare;

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 vecinătăților (zonă liberă, fără construcții), reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din U.T.R. 32, stabilite în P.U.G. municipiul Tg.- Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza D.T.A.C.

Acestea vor respecta aceleași reglementări prin P.O.T. și C.U.T. satabilit prin acest P.U.Z.

În toate cazurile se va respecta cu strictete limita retragerii față de strada propusă (3,00 ml).

Construcțiile propuse (locuințe, anexe gospodărești, chioșcuri de

vară, piscine, pergole, împrejuriri, construcții cu funcțiuni compatibile, 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 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 maxim = 60 cm.

Față de vecinătățile din cadrul loturilor, se impun distanțele prevăzute de codul civil, conform principiilor Codului Civil - 2,00 m față de limite (la pereții cu fenestrație); 0,60 m față de limite (a pereților fără ferestre) sau minim $\frac{1}{2}$ din h maxim între clădiri conform prevederilor noului cod civil.

Prin PUZ se prevede o distanță de 3,00 m față de limitele laterale ale loturilor. Această distanță poate fi modificată numai cu acordul vecinului de pe acea parte.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă, gaze, energie electrică);
- viabilizarea zonei prin modernizarea căii rutiere de acces auto și pietonal;
- realizarea împrejuririlor loturilor stabilite odată cu autorizarea construcțiilor.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Proiectul de Autorizare a 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 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 P.U.Z., prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.

Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Tg.- Jiu. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Proiectelor de Autorizare a Construcției (P.A.C.)



REGULAMENT DE URBANISM
-CUPRINS-

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 Termocentralei, UTR 17.
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 UTR 17 – locuințe Termocentralei.

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 al UTR- lui 32, zona de locuințe individuale Panduri- Voinigești, mun. 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, UTR 32, elaborat de către S.C. URBANPROIECT S.A. București, în prezent în curs de actualizare.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 actualizată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legeanr. 50/1991 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor de aplicare a acesteia.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zonă ce va face parte din UTR 32 din PUG Tg.- Jiu 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. 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 .
 - 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.
 - 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 Ministrului 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

Conform HGR 525 modizicată și republicată ,” **Parcelarea** ” este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Planul Urbanistic Zonal, ce se va încadra în prevederile UTR 32 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

situată în extravilanul aprobat al municipiului cu obligativitatea întocmirii PUZ. Terenul este în zona de sud-vest a municipiului Tg.- Jiu.

Acest teren necesită schimbarea categoriei de folosință teren arabil și pășune în teren curți-construcții. Funcțiunea dominantă propusă este locuirea, iar zona conform prevederilor prezentului PUZ, va fi destinată pentru locuințe și construcții cu funcțiuni complementare.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL MUN. TG.- JIU, zona UTR 32.

Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu pentru UTR 32.

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:

- Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Regulile cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Regulile 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 STUDIATE

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei va fi cea de locuire și funcțiuni complementare prevăzută de regulamentul de urbanism prin intermediul UTR 32 zona de locuințe individuale Panduri-Voinigești.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje, anexe (garaje, bucătării de vară, chioșcuri de grădină, etc.);
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- piscine.
- Spații comerciale și de prestări servicii (cele care nu produc noxe, zgomote și vibrații, poluare fonică care să producă disconfort locuitorilor zonei);
- Spații medicale etc.

c. Utilizări permise:

- construcții pentru locuințe, de tip urban, cu regim de înălțime D+ P +1E cu variațiuni gen D+P+M sau D+P+1E (maxim 3 nivele), având H_{max} la coamă = 13,00 m; $(2 \times 3,00\text{m/nivel} + \text{aprox. } 0,60\text{ m elevație} + \text{aprox. } 3,00\text{m acoperiș(coamă)}) = 10,00\text{m}$.
- 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 (conform legilor în vigoare).

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 interzis realizarea de:

- construcții la o distanță mai mică față de limita de proprietate dinspre strada de servitute, retragerea obligatorie prevăzută prin prezentul PUZ.
- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general existent sau viitor 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. față de limita la accesul carosabil propus.

g. Amplasarea față de aliniament – se va face cu respectarea distanței de min. De 3,00m. Aceste distanțe au fost impuse de necesitatea respectării prevederilor impuse de normele sanitare.

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. Se va respecta o distanță de 3,00 m față de limitele laterale de proprietate.

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;

● **Accese la parcele:**

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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 la fazele DTAC și PT;

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 20043 mp (100%);

Forma și dimensiunile loturilor sunt aproape identice având deschiderea la stradă dictată adâncimea trenului propus pentru lotizare de 21,30 ml.

n. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

– în funcție de regimul de înălțime $D+P+1E$, H_{maxim} admis al zonei este de aproximativ 10,00 m;

o. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

– se admit forme și volumetrii variabile.

p. Procentul de ocupare a terenului

Conform prezentului regulament, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.5. - Zone rezidențiale

- **zona exclusiv rezidențială cu locuințe de la $D+P+1E$ = 35%**

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități

teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general(prevederile prezentului PUZ), poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.

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

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 35,00% / 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.

În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial (cel pentru UTR 32)cu mai mult de 20%, o singură dată.

Se va respecta **C.U.T, între 0,35 și 1,05.**

Coeficienții prezentați mai sus au rezultat ca urmare a bilanțului rezultat din organizarea loturilor.

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

s. Parcaje

– se vor realiza parcări în interiorul parcelelor.

ș. Spații verzi și plantate

Conform HGR 525/1966 republicată:

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Spațiile verzi se vor realiza în interiorul parcelelor conform prezentului PUZ, în procent de aproximativ 15%, funcție de opțiunile proprietarilor.

t. Împrejmuiri

– conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.- Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament.

Este permisă realizarea de împrejmuiri care 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 stradă și drumul de servitute propus 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 lemn cu $h_{\text{maxim}} = 60$ cm.

Întocmit,
c.Arh. Ion Teodorescu

