

S.C. SCUAR S.R.L.

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

Pr. 5/2013

PRIMĂRIE



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



Amplasament:
**MUNICIPIUL TG-JIU,
STRADA PRELUNGIREA PANDURI**

Beneficiar:
UDRIȘTIOIU VASILE ȘI HORTOPAN VASILE

Denumirea investiției:
CONSTRUIRE LOCUINȚE

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Municipiul Tg-Jiu, Str. Panduri, F.N., jud. Gorj

- **Beneficiar:**

Hortopan Vasile și Udriștioiu Vasile

- **Proiectant:**

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

- **Data elaborării:**

februarie 2013;

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul reprezintă activitate operațională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor și care cuprinde toate localitățile, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în teritoriu; aplicarea obiectivelor are în vedere întreg teritoriul administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

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, 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, absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat orașele în desfășurări aproape haotice de clădiri. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor. 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.

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 (ce vor avea funcțiunea de locuințe), pe terenurile domnilor Hortopan Vasile și Udriștioiu Vasile, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

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

și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor.

Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și 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 extravilanul aprobat al municipiului Tg-Jiu, la limita cu U.T.R. 32 (zona locuințe Panduri - Voinigești).

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 motivarea introducerii terenului în intravilan, schimbarea folosinței terenului (din teren arabil în teren destinat pentru curți – construcții) precum și pentru stabilirea 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 din teren arabil în teren curți-construcții.

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

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al mun. Tg-Jiu, elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București.

În prezent este în curs de elaborare actualizarea P.U.G. al municipiului Tg-Jiu. Până la aprobarea P.U.G.-lui actualizat se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din P.U.Z.-ul propus, reglementări care vor fi incluse în noul P.U.G.

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

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

- Certificat de Urbanism nr 1195/27.11.2012 elaborat de primăria Municipiului Tg-Jiu;
- Aviz de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal, înregistrat sub. nr 52847/08.02.2013;

- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 3769/07.07.2011 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 8536/15.12.2008 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 4255/11.07.2008 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 1988/16.04.2010 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 7482/27.10.2008 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 4889/07.08.2011 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 4384/05.07.2011 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 3799/19.08.2010 la B.N.P.
Anica Merișescu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 2060/14.04.2011 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 3775/07.07.2011 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 3764/07.07.2011 la B.N.P.
Titu Ionașcu;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/1;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/2;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/3;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/4;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/5;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/6;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/7;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/8;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/9;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/10;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/11;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/12;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/13;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral

(8804-7729)/14;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/15;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/16;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/17;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/18;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/19;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/20;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/21;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 - nr. cadastral (8804-7729)/22;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, scara 1:2000 - nr. cadastral 8804-7729;

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 cerința pentru noi locuri de

construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor amplasamente adecvate, 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 schimbarea folosinței terenului din teren arabil în teren pentru curți – construcții.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare urbanistică datorită vecinătăților existente, construcțiile nou propuse având destinația de locuințe.

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

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

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

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Terenul studiat este situat în extravilan, în zona sud-vestică a municipiului Tg-Jiu.

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 terasă veche aluvionară dreapta a

râului Jiu, care curge pe latura estică a amplasamentului studiat și în zona central-vestică a municipiului Tg-Jiu.

Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren arabil aproximativ plan, cu ușoară cădere spre sud-vest, în sensul de curgere a văii principale.

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

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de -3,00 m față de suprafața terenului natural și nu influențează direct cota de fundare a obiectivului. Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă. În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se întâlnește complex argilo-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-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-mânos vânat, considerat ca rocă de bază-reper, din zona municipiului Tg-Jiu.

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

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

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

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

- umiditatea naturală $-w \% = 24,20\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală $-y_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;
- porozitatea $-n\% = 41,00\%$;
- indicele porilor $-e = 0,69$;
- indicele de plasticitate $-i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență $-I_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate $-S_r = 0,94$ (practic saturat);
- umflarea liberă $-U_l = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară $-\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea $-c = 15 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică $-M_{2.3} = 13400 \text{ kPa}$

(compresibilitate medie)

fracții granulometrice

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

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

- umiditatea naturală $-w \% = 10,5 \% ;$
- greutatea volumică $-y_w = 20,8 \text{ KN} / \text{m}^3 ;$
- porozitatea $-n \% = 34,0 \% ;$
- indicele porilor $-e = 0,51 ;$
- unghi de frecare interioară $-\phi^\circ = 30^\circ ;$
- coeziunea $-c = 0 \text{ kPa} ;$
- modulul de deformare liniară $-E = 20.000 \text{ kPa} ;$
- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$
(neuniforme);

fracții granulometrice

- 11 % = pietriș mare;
- 34 % = pietriș mie;
- 18 % = nisip mare;
- 4 % = nisip fin;
- 1 % = praf,
- 100%

CONDIȚII DE FUNDARE

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

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

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

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

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00-4,50 m.

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

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

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

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

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

- Din punct de vedere seismic, conform P 100-96, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de $1,2 \text{ KN/m}^2$
- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21-90.
- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$
- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .
- Conform normelor TS terenul este tare.

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 aprobat al municipiului Tg-Jiu (la limita cu U.T.R. 32 - Zona locuințe Panduri - Voinigești) pe str. Panduri, nr. Carte Funciară

8804 - 7729.

Pe latura nord-vestică a amplasamentului există construite două locuințe (una pe parcela 21 și una situată pe traseul inițial al drumului proiectat).

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal, la terenul studiat, se face din strada Panduri.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață de 15.000 mp, din care 3.042 mp sunt rezervați accesului auto în interiorul parcelei, restul de 11.958 mp fiind împărțiți în 21 parcele cu suprafețele cuprinse între 559 și 647 mp.

2.6. Echiparea edilitară

În apropierea amplasamentului studiat există următoarele rețele tehnico-edilitare: apă, gaze, electrice, telecomunicații.

În zonă telefonie mobilă (Vodafone, Orange și Cosmote) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere agricol (teren arabil) sau din punct de vedere constructiv.

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarilor, de a construi locuințe, anexe, împrejurimi și racordarea acestora la rețelele tehnico-edilitare.

Pe lângă acestea sunt necesare lucrări privind amenajarea drumului de acces și a trotuarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Din regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a face parte 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: drum, trotuar și rețele tehnico-edilitare.

Loturile propuse au latura comună de 24,20 m iar latura la drumul de acces are lungimi variabile între 23,10 și 32,58 m.

Pe latura de sud - vest a amplasamentului, pentru accesul rutier este rezervată o suprafață de 3042 mp.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea rețelei stradale;

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită lipsei acute de spații construibile, în cadrul primăriei municipiului apar cereri privind includerea în intravilan a unor zone întregi de teren.

Datorită poziției terenului studiat față de oraș și a accesului lejer la str. Panduri, iar de aici, mai departe la zonele de interes ale municipiului, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului, precum și presupunerile privind cerințele viitorilor proprietari de a face demersurile pentru crearea tuturor condițiilor propice 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 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 și funcțiuni complementare și va fi inclusă în U.T.R. 32 din P.U.G. mun. Tg-Jiu.

În prezent terenul este arabil și este liber de construcții.

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 Tg-Jiu, aprobat.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este:

Zone funcționale	Suprafața - m ² -	Procent din zona studiată %
Locuințe individuale - regim mic de înălțime	11.947 mp	79,64 %
Căi de comunicație rutieră	3.042 mp	20,36 %
Total zonă studiată	15.000 mp	100%

3.5. Căile de comunicație

Accesul la parcelele existente se va face din strada Panduri prin intermediul drumului de servitute, ce avea o lățime de variabilă între 6,00 și 7,00 m (5,50 m parte carosabilă și un trotuar, ce variază între 0,50 și 1,50 m pe partea dinspre parcele).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Parcelele propuse se pot racorda la rețelele tehnico – edilitare apă, gaze, electrice, telecomunicații prin prelungirea rețelelor existente în zonă.

Canalizarea se va soluționa în sistem individual prin cuplare la microstație de epurare.

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 mun. Tg-Jiu.

3.8. Canalizarea

Rețeaua de canalizarea menajeră se va brânșa la microstații individuale.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

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

Soluția privind brânșamentul 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 sau 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

Pentru a realiza rețeaua de gaze naturale în zona studiată, 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 mun. Tg-Jiu.

Soluția privind branșarea la rețeaua propusă va fi stabilită de către un proiectant sau o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.13. Gospodărie comunală

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

3.14. Protecția mediului

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

Se vor evita depozități 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 în proprietate privată a domnilor Hortopan Vasile și Udriștioiu Vasile, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarilor terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune funcțiunea de locuire ca funcțiune dominantă, funcțiune care se regăsește în vecinătate, în zona intravilanului aprobat al U.T.R. 32, din P.U.G. mun. Tg-Jiu;
- se pot realiza anexe gospodărești izolate sau cuplate;
- se propune realizarea de construcții cu un regim maxim de înălțime P + 1;
- pentru o rezolvare pe cale amiabilă între proprietarii terenului studiat (domnii Udriștioiu și Hortopan) și proprietarii caselor construite în partea nord – vestică a amplasamentului se propune realizarea drumului de acces astfel încât acesta să treacă printre cele două locuințe;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din drum de acces, trotuare și rețele tehnico-edilitare;
- se propune schimbarea folosinței terenului din teren arabil 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;

- 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. 32, stabilite în P.U.G. municipiul Tg-Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Construcțiile propuse (locuințe, anexe gospodărești, chioșcuri de vară, piscine, pergole, etc.) se pot realiza sub forme și volumetrii variate, fiind interzise construcțiile cu arhitectură atipică (gen pagode) care sunt în discordanță cu construcțiile din municipiu și județ.

Sunt permise realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea $h=2,00$ m și/sau împrejmuirilor transparente – compuse din 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 și a normele privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană.

Amplasarea concretă a construcțiilor în teren se va face la faza D.T.A.C., conform planului de situație (partea integrantă din D.T.A.C.)

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;
- realizarea împrejurimilor 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 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.

0723.387997 **S.C. SCUAR S.R.L.**
0762.689384 *urbanism, amenajarea teritoriului*
0353.414075

beneficiari: HOROPAN VASILE ȘI UDRIȘTIOIU VASILE

amplasament: MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA PANDURI, F.N.

denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE

faza. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

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 Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu



CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Domeniul de aplicare
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul mun. Tg-Jiu, zona extinsă a UTR 32
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 extinsă a U.T.R. 32

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

0723.387997
0762.689384
0353.414075

S.C. SCUAR S.R.L.
urbanism, amenajarea teritoriului

beneficiari: HOROPAN VASILE ȘI UDRIȘTIOIU VASILE
amplasament: MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA PANDURI, F.N.
denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE
faza. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

nostru al U.T.R.-ului 32 din P.U.G. municipiul Tg-Jiu.

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, U.T.R. 32, elaborat de către S.C. URBANPROIECT S.A. București.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții". În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. pentru zona extinsă a 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.26/1996-Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996-Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

0723.387997
0762.689384
0353.414075

S.C. SCUAR S.R.L.
urbanism, amenajarea teritoriului

beneficiari: HOROPAN VASILE ȘI UDRIȘTIOIU VASILE

amplasament: MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA PANDURI, F.N.

denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE

faza. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.

- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.
- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.

• Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

• Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

• Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

• Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

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

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al

României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991

privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, U.T.R. 32 din P.U.G. mun. 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 municipiului Tg-Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al municipiului. Terenul este la limita sud-estică a intravilanului municipiului Tg-Jiu și de aceea se propune includerea acestuia în intravilanul localității. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din arabil în teren pentru curți-construcții.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea, iar zona este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare.

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

Pentru terenul studiat se propune un singur U.T.R. care să fie inclus în U.T.R. 32. Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg-Jiu.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

0723.387997
0762.689384
0353.414075

S.C. SCUAR S.R.L.
urbanism, amenajarea teritoriului

beneficiari: HOROPAN VASILE ȘI UDRIȘTIOIU VASILE

amplasament: MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA PANDURI, F.N.

denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE

faza. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

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

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire.

În cadrul zonei studiate este propus un singur U.T.R., care va face parte din zona extinsă a U.T.R.-ului 32 și va asimila toate reglementările impuse acestuia.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

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

c. Utilizări permise:

- construcții pentru locuințe cu regim de înălțime P+M ... P+1, de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora PUD-uri.

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;
- comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii.

Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

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 de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre drumul de acces și dinspre strada Panduri.

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

0723.387997
0762.689384
0353.414075

S.C. SCUAR S.R.L.
urbanism, amenajarea teritoriului

beneficiari: HOROPAN VASILE ȘI UDRIȘTIOIU VASILE
amplasament: MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA PANDURI, F.N.
denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE
faza. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

l. **Realizarea de rețele tehnico – edilitare** – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente din zona caselor de pe str. Panduri sau de la cea mai apropiată rețea;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. **Parcelare** – nu este cazul.

n. **Înălțimea construcțiilor** – în funcție de regimul de înălțime P până la P+M ... P+1, H_{maxim} admis al zonei este de 7,5 m;

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

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

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

0723.387997
0762.689384
0353.414075

S.C. SCUAR S.R.L.
urbanism, amenajarea teritoriului

beneficiari: HOROPAN VASILE ȘI UDRIȘTIOIU VASILE

amplasament: MUNICIPIUL TG-JIU, STRADA PANDURI, F.N.

denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE

faza. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

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

Se va respecta C.U.T, între 0,30 ... 0,90/zonă + parcelă.

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

Spațiile verzi din interiorul parcelelor vor fi de minim 30%.

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

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu

