

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - 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 (ocuparea terenului)

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

3.6.1 Alimentarea cu apă

3.6.2 Canalizare

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

3.6.4 Telecomunicații

3.6.5 Alimentarea cu căldură

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

3.6.7 Gospodărie comunală

3.7 Protecția mediului

3.8 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.)

LOCUINTE COLECTIVE P+4E SI SPATIU COMERCIAL P+1

* **Amplasament :**

Mun. Tg-Jiu, intravilan str. Aleea Pelinului, jud. GORJ

nr. cadastrale 58866

* **Beneficiar:**

PUIU ANCA ELENA

Mun. Tg-Jiu, str. 22 Decembrie 1989, nr.22, bl.22, sc.3, et.4, ap.15 , jud. Gorj

Telefon 0762978737

* **Proiectant:**

S.C. STORYPLAN 3D S.R.L.

șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

* **Data elaborării:**

ianuarie 2021;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenurilor și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse.

PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în

temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe.

Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, sau consiliul județean după caz, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenurilor.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarei construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;

- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei;
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie sau Consiliu Județean un Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatarei adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității. În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supratereane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic, datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului, care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primării.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren.

Orașele și comunele 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.

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, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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

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

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectivul lucrării

La solicitarea d-nei Puiu Anca Elena a Certificatului de Urbanism în vederea, construirii, Primăria Mun. Tg-Jiu a impus beneficiarului elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Județean cu avizul de oportunitate al Consiliului Local Tg-Jiu.

Terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1527 din 24.11.2020, este situat în intravilanul Mun.Tg-Jiu, str, Aleea Pelinului, nr. cadastral 58866. Terenul aparține d-nei Puiu Anca Elena, conform Contract de Vanzare nr. 3466 din 21.07.2020.

Terenul cu o suprafață de 2993,00 mp din măsurători si acte are o formă paralelogram neregulat și se învecinează la est cu Cons.Loc. Tg-Jiu si nr.cad.51991, la sud cu Zona de Protecție Raul Amaradia, la vest cu nr.cad.36403, Cons. Loc. Tg-Jiu, si nr.cad 42070, iar la nord drum acces. Terenul are acces la str. Aleea Pelinul prin intermediul unui drum cu nr. cadastrale 61081 si 56197.

Folosința actuală și destinația terenurilor, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, a Contractului de vânzare - cumpărare și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este curți construcții.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg-Jiu.

Terenul nu este amenajat, fără declivități si construcții de orice natură.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- sud : UTR 20
- est : UTR 15 si 19
- vest: UTR 12
- nord: UTR 11

Folosința actuală a terenului este teren curți construcții

Destinația terenului, conform PUG mun. Tg.- Jiu: zona dezvoltare

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

În Cartea Funciară nu este înscrisă nici o sarcină asupra proprietarului.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din extravilanul municipiului Tg-Jiu, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțimi, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Tg-Jiu nr. 279/1995, prelungit cu HCL 192/2020
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

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

- Certificatul de Urbanism nr. 1527 din 24.11.2020;
- Contract de dezmembrare autentificat sub nr. 3466 din 21.07.2020 la Notar Public

Mirela Aldoiu.

- Extras de carte funciară pentru teren
- Plan cadastral întocmit de ing. Gegau Sorin
- Aviz de Oportunitate nr.51860/14.01.2021
- Studiu Geotehnic

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.

- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, cu modificările si completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

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 investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele industriale, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG Mun. Tg-Jiu, în intravilanul municipiului- zona dezvoltare, nr. cadastral 58866, într-o zonă care, în prezent, nu cunoaște o dezvoltare adecvată, dar care este în apropierea UTR 16 (zonă locuinte individuale si functiuni complementare). Având în vedere că acest teren (inclusiv cele învecinate) este situat în UTR 16, ar putea să preia reglementările specifice acestuia, dar pentru că este vorba de locuințe colective în loc de locuințe individuale se propune crearea unui UTR nou pentru lotul respectiv (UTR16a), fără a îngreși investițiile altor proprietari de terenuri din jur.

În această etapă, prezentul PUZ studiază posibilitatea realizării de locuințe colective, comerț (compatibile cu funcțiunea de locuire) și funcțiuni complementare.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să obțină autorizația de construire pentru Bloc locuințe colective P+4E și spațiu comercial cu birouri P+1E.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Municipiul Târgu Jiu se află la intersecția paralelei 45° latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană (una dintre cele mai întinse depresiuni subcarpatice intracolinare) la nord de confluența Amarădiei Pietroase cu Jiul, municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.

Vecini

- Nord - comunele Stănești și Turcinești și cu orașul Bumbești-Jiu (Sadu)
- Est - comunele Bălănești și Scoarța
- Sud - comunele Dănești și Drăgulești
- Vest - Bălești și Lelești

Clima

Este temperat continentală de deal, cu 190 de zile fără îngheț, cu precipitații neuniform repartizate, cu vânt dominant dinspre nord, pe Valea Jiului. Temperatura aerului, variază în limite largi ca urmare a diferențelor mari de altitudine a reliefului. Mediile anuale sunt de 10,2 °C la Târgu Jiu, în depresiune, de aproximativ 3 °C pe munții cu altitudini mijlocii și de 0 °C sau sub 0 °C pe munții înalți.

Date geotehnice

Investigațiile geotehnice desfășurate au avut la bază investigații anterioare, diverse studii geotehnice realizate de societatea noastră pe teritoriul orașului Târgu Jiu și al comunelor învecinate. Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității straturilor și a nivelului apei subterane.

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 1 foraj geotehnic, până la adâncimea de 6.00m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Din foraj s-au prelevat probe geotehnice de teren cu scopul de a stabili constituția petrografică a terenurilor traversate și de a determina caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din zona cercetată. Forajul a fost executat în sistem percutant, diametrul de forare fiind de 90 mm, pe parcursul forării fiind prelevate probe de teren, pentru efectuarea analizelor specifice de laborator.

Rezultatele investigațiilor geotehnice au permis realizarea unei imagini geologo-tehnice a zonei cercetate. Litologia terenului pe amplasamentul respectiv este următoarea (terenul a fost investigat pe o adâncime de 6.00 m):

- **Pentru forajul F1**, de la cota terenului natural pe o adâncime de 0.15 m întâlnim sol vegetal, de la 0.15 m la 1.50 m întâlnim un strat de argila cafeniu-galbuie plastic consistenta la plastic virtuoasa, iar până la adâncimea de 6.00 m se găsește un strat de pietriș mare și mic cu bolovăniș, în masă de nisip mediu grosier, slab prăfos.

La data execuției forajului de studiu (ianuarie 2021), apa subterană a fost întâlnită în forajul executat la o adâncime de cca 4.00m, fiind tributara nivelului paraului Amaradia.

Valoarea de bază pentru presiunea convențională P_{conv} de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 350 kPa pentru sarcini fundamentale.

2.3. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, în UTR 16 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare).

Terenul cu o suprafață de 2993,00 mp din măsurători și acte are o formă paralelogram neregulat și se învecinează cu:

- la est cu Cons.Loc. Tg-Jiu și nr.cad.51991,
- la sud cu Zona de Protecție Raul Amaradia,
- la vest cu nr.cad.36403, Cons. Loc. Tg-Jiu, și nr.cad 42070,
- iar la nord drum acces.

2.4. Circulația

Terenul are acces la str. Aleea Pelinului prin intermediul unui drum cu nr. cadastrale 61081 și 56197.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul este liber de construcții și are folosința actuală de teren curți construcții.

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

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), conform conceptului urbanistic privind realizarea unui cap de perspectivă, în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a realiza doua imobile, un imobil cu 2 scări, în terase, sau în sarpanta, cu evazeuri la parter și cu regim de înălțime maxim P+4E cu funcțiune de locuinte colective si un imobil P+1E cu o scara, spatiu comercial si birouri.

H maxim construcție P+4E = 18,00 m

2.6. Echiparea edilitară

În zona exista retea de alimentare joasa tensiune, se va putea face bransament la rețeaua de medie tensiune din zona.

Rețele de alimentarea cu apă si canalizare se realizează din rețeaua stradala.

În zonă telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

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

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 și sunt preluate din P.U.G. - ul Mun. Tg-Jiu.

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni.

Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului,

care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, atât din punct de vedere financiar și din punct de vedere al amplasării obiectivelor investiției. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize 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. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Tg-Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, al Mun. Tg-Jiu.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă, că terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în conformitate cu solicitările beneficiarului, corelând prevederile impuse în UTR-ul 16 din PUG Tg-Jiu cu reglementările impuse pentru zonele cu locuințe colective cum ar fi UTR 13 (locuințe str. Victoriei), UTR 14 (locuințe str. 9 Mai), UTR 17 (locuințe colective str. Termocentralei), zonele combinate de locuințe individuale cu cele colective UTR 7 (locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1), sau chiar zonele cu funcțiuni mixte UTR 6 (funcțiuni mixte Debarcader-V. Alecsandrii).

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) în zonă, prezentul PUZ va ține cont doar de Planul Urbanistic General aprobat și va corela reglementările pentru terenul studiat cu reglementările stabilite în PUG pentru UTR 16.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă 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. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

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

Suprafața terenului studiat, menționat în Certificatul de Urbanism nr. 1527 din 24.11.2020 este de 2993,00 mp. Planuri de amplasament și delimitare a imobilului, Extrase de Carte Funciară pentru Informare.

Datorită formei terenului studiat și în corelare cu dorința beneficiarului, terenul studiat va fi amenajat astfel:

- pentru a fluidiza circulația pe zona studiată se va propune o stradă cu un sens de circulație cu lățimea de 3,5m
- retragerea minimă a clădirii de locuințe colective față de strazile propuse și cele existente va fi de minim 2,5m
- spațiul comercial va avea prevăzut 2 locuri de parcare
- locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă
- platforma pentru amplasarea pubelelor de gunoi
- spațiu de joacă pentru copii
- pentru protecția locurilor de parcare spre Raul Amaradia se va executa o bordură din beton armat cu înălțimea de minim 60 cm.

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele beneficiarului și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 35% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 1,40.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal se face din strada Aleea Pelinului prin drumuri cu nr cadastrale 61081 si 56197.

Trasportul urban cel mai apropiat este pe str. Petresti la 650 mp. Deplasarea individuala se poate face si cu masina parsonala.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitatile (apa, canalizare, gaze, telecomunicatii) sunt aduse pana la amplasamentul studiat si au fost dimensionate pentru 100 de unitati locative conform proiectelor care au stat la baza realizarii acestora.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la rețeaua stradală sau de la sursă proprie (puț forat), cu diametrul de Dn 2" ce se va executa din polietilenă de înaltă densitate.

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la -1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm.

Pentru branșamentul de la rețeaua stradală, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

Canalizarea se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare propuse în exteriorul clădirii, la rețeaua de canalizare existenta in partea de nord a proprietatii. Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, prin tuburi din PVC de Dn 160 mm.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală sau la canalele existente în zonă.

3.6.3 Telecomunicații

Retea de telecomunicatii sau televiziune este existenta in partea de nord a amplasamentului.

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Televiziunea poate fi prinsă cu antena prin satelit.

3.6.5 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, centrală termică proprie (pe gaze, lemne, peleți, electrice), sobe sau alte variante. Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se propune bransarea la rețeaua de gaze existentă în partea de nord a proprietății. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor. Soluția privind bransarea la rețeaua propusă va fi stabilită de către un proiectant sau o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

NU este cazul

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului. Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în

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

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

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

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

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în conform plan de situație, de unde se vor evacua periodic, de către primăria Municipiului.

Platforma pubelelor va fi împrejmuirea pentru a se evita imprastierea accidentală.

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;

- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

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

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a

utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalul pluvial existent la estul proprietatii care se va realiza odată cu asphaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse.

***Protecția aerului**

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

***Protecția împotriva radiațiilor**

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

***Protecția solului și a subsolului**

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

***Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

Prin lucrările propuse, vecinul de la nord, va fi afectat în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

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

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

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirilor;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Funcțiunea principală este de locuințe colective cu comerț (compatibilă cu funcțiunea de locuire). Imobilele propuse sunt P+4E cu funcțiunea de locuințe colective și P+1E cu funcțiunea de spațiu comercial și birouri.

Amplasarea și volumetria construcției va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, de vecinătăți, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil),

distanțele față de construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin două laturi ale clădirii, rezolvarea locurilor de parcare aferente, suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Se va propune o amenajare a cailor de acces conform plansei de reglementari.

Sunt permise:

- realizarea blocurilor de locuinte colective, a spatiilor comerciale si birourilor complementare zonei rezidentiale de locuinte.

- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale. Spre accesele propuse nu se vor executa împrejmuiri din beton sau din plasa, sunt permise doar împrejmuiri tip gard viu.

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m , stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil - 2,00 m față de limite (cu fereastră); 0,60 m față de limite (fără ferestre).

Aliniamentul construcțiilor, noi propuse, la stradă, va fi de minim 2,50 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcției la rețelele existente în zonă:

- finalizarea investiției propuse;

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto, parcare și circulației pietonale.

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 = 0,90 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.

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.).

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local Tg.- Jiu. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate.

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 sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse;
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. 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 Mun. Tg-Jiu

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Intocmit,
Ing. Jucatoru Ion

Verificat,
Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate**

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 uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din intravilanul Mun. Tg-Jiu, str. Aleea Pelinului, jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR 16 (zonă de locuire și funcțiuni complementare) corelate cu cele din zonele combinate de locuințe individuale cu cele colective cum ar fi cele din UTR 7 (locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1), care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Mun. Tg-Jiu, care se vor completa și modifica pentru zona studiată.

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, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate 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.

- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, 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.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- 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 02.06.1994.
- 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. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- 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 07.03.2002.
- 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 din 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 10.04.1997.
- 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 30.01.1996.
- 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 în vederea construirii de locuințe colective, spațiu comercial și birouri, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea investițiilor propuse și a celorlalte lucrări conexe, în limitele

terenului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Tg-Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări), terenul studiat se află în intravilanul Mun. Tg-Jiu, str. Aleea Pelinului, nr. cadastral 58866, jud. Gorj, în UTR 16 zona dezvoltare, urmând, după aprobare să fie realizat un nou - UTR16a (subzona zonă locuințe colective) care să completeze UTR 16 și apoi menționat în P.U.G.-ul Mun. Tg-Jiu, atunci când va fi reactualizat.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

Propunerile solicitate de beneficiar sunt, ținând cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, de vecinătăți, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin două laturi ale clădirii, rezolvarea locurilor de parcare aferente, suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Pe lângă realizarea investiției propuse, mai sunt necesare lucrări conexe care se constituie din:

- spații verzi și plantații în incintă (minim 15% din suprafața terenului). Se vor realiza plantații cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime, iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, pergole, bănci și balansoar, etc.
- bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente și propuse în zonă.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor modifica față de prevederile prevederile Regulamentului de Urbanism al Mun. Tg-Jiu, cu modificările stabilite prin PUZ, pentru următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (distanța minimă la stradă de 2,50 m);
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor maxim P+4E;
- 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 studiate este de locuințe colective.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este inclus în UTR 16, dar îl modifică pe zona studiată cu UTR 16a

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale, accese carosabile și parcaje;
- mobilier urban de tip pergole, iluminat stradal, bănci
- amenajări locuri de odihnă și recreere- spațiu de joacă pentru copii, bănci
- spații verzi amenajate, plantații de arbuști, gard viu;
- rețele tehnico – edilitare.

c. Utilizări permise:

- spații comerciale și birouri

d. Utilizări permise cu condiții:

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

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități industriale sau agricole care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice;
- realizarea construcțiilor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.). Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

f. 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 în prezentul P.U.Z. de 2,50 m față de limita la strada propusă și la drumul existent 2,5 m

g. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil (minim 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele prevăzute cu fereastră).

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

h. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Mun. Tg-Jiu;

i. 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

j. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor și a rețelelor propuse din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați;

k. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

I. Amenajare

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), conform conceptului urbanistic privind realizarea unui cap de perspectivă, în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a realiza doua imobile, un imobil cu 2 scări, în terase, sau în sarpanta, cu evazeuri la parter și cu regim de înălțime maxim P+4E cu funcțiune de locuinte colective si un imobil P+1E cu o scara, spatiu comercial si birouri. H maxim construcție P+4E = 18,00 m.

m. Înălțimea construcțiilor – H maxim construcție P+4E = 18,00 m.

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

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

- P.O.T. minim = 25,00%

P.O.T. maxim propus = 35,00%

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

- C.U.T. minim = 1,12

C.U.T. maxim propus = 1,40

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

r. Parcaje - se vor realiza accese auto și parcări pentru autoturisme personale un loc pentru fiecare unitate locativa si 2 locuri pentru spatiul comercial.

s. Spații verzi și plantate – Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuștii).

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 15% din suprafața terenului.

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 opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor tip gard viu la stradă.

Intocmit,
Ing. Jucatoru Ion

Verificat,
Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)