

CUPRINS

AMPLASAMENT:	3
MEMORIU GENERAL.....	6
1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectivul lucrării.....	6
1.3. Surse documentare și baza legală	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	10
2.1. Evoluția zonei	10
2.2. Încadrare în localitate	10
2.3. Elemente ale cadrului natural	15
2.4. Circulația.....	15
2.5. Ocuparea terenurilor	15
2.6. Echiparea edilitară	15
2.7. Probleme de mediu	15
2.8. Opțiuni ale populației	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	16
3.2. Prevederi ale PUG Tg-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă.....	16
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	17
3.4. Organizarea circulației.....	17
3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	18
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	18
Alimentarea cu apă	18
Canalizarea	19

Beneficiar: **VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;**

Alimentarea cu energie electrică	19
Alimentarea cu gaze naturale	19
Rețele de telecomunicații.....	20
Gospodărie comunală	20
3.7. Protecția mediului.....	20
3.8. Obiective de utilitate publică.....	25
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE	26
5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE	27
REGULAMENT DE URBANISM	29
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	29
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	30
3. DOMENIUL DE APLICARE	36
4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI....	38
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	38
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII.	39
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.	40
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ.....	40
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	43
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	44
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	45
CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	45

Beneficiar: **VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;**



**ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE
DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ, STRADA MARIN PREDA, F.N

BENEFICIAR:

VÎLCULESCU MARIAN ȘI MOȘILĂ LIVIA

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Amplasament: MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

COLECTIV DE ELABORARE

C.U. NR. 1310/30.09.2021

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE NR. 8211

CONTRACT DE CESIUNE NR. 8212

AVIZE, ACORDURI:

- AVIZ DE ÎNȚIERE (OPORTUNITATE) NR 52626/07.12.2021
- AVIZ AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI GORJ
- AVIZ DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A.
- AVIZ ALIMENTARE APĂ ȘI CANALIZARE
- AVIZ ENGIE ROMÂNIA S.A.
- AVIZ MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
- AVIZ OCPI
- AVIZ ISU GORJ
- AVIZ DSP GORJ

STUDIU GEOTEHNIC

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

01.PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIU

02.PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ

03.REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE

04.REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ECHIPARE EDILITARĂ

05.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM

- C. Arh. Răducan Valentin

ARHITECTURĂ

- C. Arh. Răducan Valentin

- Arh. Răducan Morega Corneliu

- Arh. Dinuțoiu Andrei

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

- Ing. Vamesu Nicolae

STUDIU GEOTEHNIC

- Dr. Ing. Răzvan Andrei

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) Municipiul Târgu Jiu, Strada Marin Preda, F.N., județul Gorj
Beneficiari:	Vîlculescu Marian și Moșilă Livia
Proiectant:	S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;
Data elaborării:	Decembrie 2021;

1.2. Obiectivul lucrării

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

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

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

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor,

vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;

- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- d) extinderea controlată a zonelor construite;
- e) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- f) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile

urbane și rurale;

- g) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Obiectivele prezentei documentații sunt următoarele:

- a). parcelarea terenului domnului Vîlculescu și al doamnei Moșilă;
- b). realizarea drumului de incintă;
- c). construirea de locuințe;
- d). stabilirea condițiilor de racordare a noilor construcții la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă;

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

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

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

1.3. Surse documentare și baza legală

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

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

actualizării Planului Urbanistic General al municipiului.

Până la elaborarea și aprobarea noului P.U.G. 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 2009, de Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu", București;
- Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Proiect nr. 43/2013, întocmit de S.C. PVD ARHITECT S.R.L.;
- Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Proiect nr. S10/2020, întocmit de S.C. SCUAR S.R.L.;

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

- Certificat de Urbanism nr. 1310 din 30.09.2021, eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu;
- Aviz de oportunitate nr. 52626 din 07.12.2021 pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1000, întocmit de către ing. Gegău Ioana;
- Extrase de carte funciară pentru informare.

Toate actele puse la dispoziția proiectantului de regăsesc în copie anexate la documentație.

Baza legală:

- Codul Civil aprobat prin Legea Nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Regulamentul General de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ, NP 051/2001, aprobat prin Ordinul

ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate.

2.2. Încadrare în localitate

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1310 din 30.09.2021 terenul studiat este situat în intravilanul aprobat al municipiului Târgu Jiu.

Date generale de amplasament

Amplasamentul obiectivului care se proiectează, este situat în zona de luncă a râului Jiu din zona vestică a municipiului Târgu Jiu.

Terenul studiat este delimitat la nord, sud și est de terenuri particulare pretabile pentru dezvoltare urbanistică.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Târgu Jiu - Tismana, cu dealuri de altitudine joasă și văi largi, orientate aproximativ pe direcția nord - sud. În „sens strict” terenul care constituie amplasamentul cercetat, se încadrează în zona de terasă veche aluvionară dreaptă a râului Jiu și stânga a pârâului Șușița. Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren arabil aproximativ plan, cu ușoară cădere spre sud-est, 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 - 2,00 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 Târgu Jiu.

Stratificația terenului

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

- Sondaj - Si
- 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 5,00 m se întâlnește complexul argilo - mănios vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona municipiului Târgu Jiu.

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

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;
- porozitatea - $n\% = 41,00\%$;
- indicele porilor - $e = 0,69$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $l_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);
- umflarea liberă - $U_l = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea - $c = 15 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică
 $M_{2-3} = 13400 \text{ kPa}$ (compresibilitate medie)

fracții granulometrice: 21 % = nisip fin; 44 % = praf; 35 % = argilă 100 %

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

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

fracții granulometrice: 11 % = pietriș mare; 34 % = pietriș mic; 18 % = nisip mare; 4 % = nisip fin; 1 % = praf,

Condiții de fundare

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

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

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

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

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

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

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

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

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.

Caracteristici tehnice, conform P100-1/2013:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| - coeficient seismic | $a_g = 0,15$ |
| - perioada de colț | $T_C = 0,7 \text{ sec}$ |
| - clasa de importanță | III |
| - coeficient de importanță | $\alpha = 1,0$ |
| - grupa construcției | A2 |
| - categoria construcției | D |
| - zona seismică de calcul | D |
| - intensitatea seismică | gradul VIII |

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. Elemente ale cadrului natural

Pentru zona studiată nu există un cadru natural ce ar putea fi exploatat.

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.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se face din Strada Marin Preda.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are o suprafață totală de 3500 mp. În prezent terenul este liber de construcții. Folosința actuală: pășune, destinația terenului conform PUG: zonă cu destinație specială și a fost dobândit prin certificat de moștenitor autenticat sub nr. 52/12.03.2018 și certificat de moștenitor autenticat sub nr. 119/11/06.2018. Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu în zonă cu destinație specială.

2.6. Echiparea edilitară

În imediata vecinătate a terenului, la Strada Marin Preda, se află rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă potabilă și canalizare.

2.7. Probleme de mediu

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

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

În urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului pentru construcții, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejurimi, construcții propuse) 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 beneficiarului de a realiza construcții destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

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.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe (funcțiune dominantă) și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe).

Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: drum de acces la parcele, trotuare și rețele tehnico-edilitare.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de maxim de înălțime P + 2 (locuințe), iar suprafața construită la sol propusă (locuință) este de aproximativ 140,00 – 200,00 mp.

3.2. Prevederi ale PUG Tg-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă

Pentru zona studiată în PUZ, principalele prevederi ale PUG sunt următoarele:
Folosința actuală a terenului este de pășune.

Destinația terenului conform PUG: zonă cu destinație specială

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- 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

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabila din pavele autoblocante pentru a face legătura cu aleea existentă cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepartarea apelor pluviale de la construcție.

Pe terenul rămas liber se vor amenaja plantații decorative.

3.4. Organizarea circulației

Accesul auto și pietonal la terenul studiat de face din Strada Marin Preda. De aici, prin intermediul unui drum de acces nou creat se va face accesul la parcele cu nr. 2 - 8.

Drumul nou propus va avea lungimea de 91,00 m și lățimea de 8,00 m (câte 2 benzi de 3,00 m și trotuare de 1,00 m).

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1312 din 30.09.2021 destinația terenului este zonă cu destinație specială, iar folosința terenului este de teren arabil.

Noua funcțiune a terenului studiat va fi de locuințe și funcțiuni complementare.

Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/teren studiat este de 35,00 % - în corelare cu cel stabilit în PUG, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat este de 1,05 - în corelare cu cel din P.U.G. municipiul Târgu Jiu, aprobat.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este:

Total suprafață		din care	Zona de locuințe și funcțiuni complementare		Drum acceas	
3500 mp	100 %		2772 mp	79.2 %	728 mp	20.8 %

Terenul va fi parcelat în 9 parcele, conform Planșei 03 din prezenta documentație.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă, șa nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi realizate rețele:

- rețea electrică;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de apă și canalizare.

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și colectare deșeuri.

Unitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea unui racord la rețeaua stradală existentă în zonă.

Beneficiar: **VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;**

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

Costul alimentării cu apă a terenului va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

Canalizarea

Pentru canaliare se propune realizarea unui racord la rețeaua stradală existentă în zonă.

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

Costul racordării terenului la rețeaua de canalizare va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

Alimentarea cu energie electrică

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

Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Costul alimentării cu energie electrică va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

Alimentarea cu gaze naturale

Racordarea la rețeaua de gaze naturale se va face prin prelungirea rețelei existente în zonă.

Soluția privind bransamentul va fi stabilită de către distribuitorul local de gaze sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Costul alimentării cu gaze va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

Rețele de telecomunicații

În zonă telefonie mobilă se recepționează în condiții optime.

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

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.

3.7. 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 europubele special amenajate.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

1. Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată. În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul procedurii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea procedurii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

2. Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a cailor de acces cu apa poate determina

minimalizarea cantităților de praf raspândite în atmosferă.

3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

În preznt, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilaje folosite la realizarea construcțiilor betonateș
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (L_{eq}) în cartierele de locuințe prevăzute de normele legale (Ord. M.S: nr. 119/2014) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

- În perioada nopții, între orele 23- 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

- Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(L(A_{eqT}))$, măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie sa depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot $L(A_{eqT})$ nu trebuie sa depășească 30 dB.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile. Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

4. Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

5. Protecția solului și a subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjarie (curățare) de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi redată circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului.

Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderentă construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimalizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Nu s-a realizat un studiu de însorire deoarece construcțiile propuse nu afectează sub nici o formă imobilele cu care se învecinează. Clădirile sunt retrase 2,80m între ele, 7,50m de la limita din spate a loturilor și 7,25m de drumul de acces propus în incinte. Având în vedere regimul de înălțime al clădirilor propuse (P- P+1), clădirile se vor umbri între ele o perioadă scurtă de timp.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- Deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- Deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/

eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeurilor;
- Alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeurilor rezultate, cât și modul de gestionare a acestora;

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.)

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

- terenul studiat este proprietate privată;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- pentru zona studiată se propune funcțiunea de locuire individuală (și funcțiuni complementare) funcțiune care se regăsește în vecinătate;
- se vor realiza construcții cu regim maxim de înălțime P +1 nivele;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto, trotuar și rețele tehnico-edilitare;

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- 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, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale stabilite în P.U.G. municipiul Târgu Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea

Construcției (D.T.A.C.).

Sunt permise realizarea împrejuririlor transparente la stradă – compuse din lacre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu de 60 cm din zidărie și a împrejuririlor opace cu înălțimea $h = 2,00$ m. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm.

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

Retragerea minimă obligatorie, față de axul străzilor nou propuse este de 8,00 m.

Retragerea minimă obligatorie, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de 0,80 m în cazul în care nu se prevăd goluri goluri înspre limita de proprietate și 2,00 m în situația în care sunt prevăzute ferestre înspre limita de proprietate.

Orice derogare de la retragerile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor se poate face cu acceptul notarial al proprietarului terenului învecinat.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă, energie electrică și canalizarea apelor pluviale iar gazele, atunci când este posibil);
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

5. 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 emitenti,

Beneficiar: **VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;**

în următoarea procedură:

Obținerea avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și prin Avizul de Oportunitate;

2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z. Aceasta se face în ședința Consiliului local al municipiului Târgu Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu



REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

2. Domeniul de aplicare

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a

3. construcțiilor la nivelul municipiului Târgu Jiu, zona extinsă a U.T.R. 16 - Zona Amaradia

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 UTR 16 - Zona Amaradia

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.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în cazul de față la terenul aflat în proprietatea persoanelor fizice Vîlculescu Marian și Moșilă Livia.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 36842, respectiv CAD nr. 36842 – Târgu Jiu.

Terenul are o suprafață de 3500mp, având categoria de folosință de curți construcții, a fost dobândit prin Certificatele de moștenitor nr. 52/12.03.2018 și nr. 119/11.06.2018.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru

activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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. 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.

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

- 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. 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. 363/1996 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. 20/2006 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

Beneficiar: **VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;**

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

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

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.

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

- 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.

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDĂ, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

- 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

Beneficiar: *VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA*

Denumirea lucrării: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;*

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;

- Legea nr. 86/2017 privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, U.T.R. 16 - Zona Amaradia, 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 Târgu Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al municipiului. Terenul este la limita intravilanului sud - vestic al municipiului Târgu Jiu și de aceea se propune includerea acestuia în intravilanul localității. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din teren arabil în teren curți-construcții.

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

Reglementările propuse se aplică la parcela inclusă în C.F. nr. 36842, respectiv CAD nr. 36842 – Târgu Jiu, în suprafața de 3500mp.

Funcțiunea dominantă a zonei.

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în U.T.R. 16 și asimilarea tuturor reglementărilor impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

Utilizări permise:

- construcții cu regim maxim de înălțime $P + 2$, având $H_{\max}$ (10,50 m la coamă) de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.
- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;

Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.-uri care să reglementeze P.O.T.-ul și C.U.T.-ul pentru parcelele studiate.

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;

Zone de protecție:

Nu este cazul. Imobilul nu este situat în zona de protecție a monumentelor

istorice.

Este interzisă realizarea de:

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

Prevederile Plaului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru terenul studiat se propune trecerea din intravilan în intravilan (U.T.R. 16.) Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al municipiului Târgu Jiu.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

5.1 Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivelor propuse și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a alto riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

5.2 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

5.4 Procentul de ocupare al terenului și înălțimea construcțiilor propuse

P.O.T. maxim admis 35%.

C.U.T. maxim admis 1,05

Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de minim 30,00%, raportat la suprafața de teren.

Parcări auto în incinta proprietății – 1 loc de parcare/unitate locativă

Regimul de înălțime propus P... P+1

H_{maxim} admis al zonei la cornișă este de 10,50 m.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de față de limita la Strada Marin Preda precum și aliniamentele pentru drumurile de incintă propuse. Pentru drumul cu două benzi propus, retragerea minimă obligatorie este de 8,00 m față de axul drumului. Pentru celelalte drumuri de incintă nou propuse retragerea minimă obligatorie este de 5,00 m față de axul străzii.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3 și conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

6.4. Orientarea față de punctele cardinale

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al municipiului Târgu Jiu, capitolul III, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii cladiri de locuințe propuse respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu Jiu și a Regulilor de bază;

7.2. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu Jiu și a Regulilor de bază;

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Realizarea rețelelor tehnico–edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare

publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

8.4. Alimentarea cu apă, canal

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipală printr-o conductă de PEHD. Distribuția apei reci, se va face cu țevi din Pe x Al – de culoare albă, cu montaj atât aparent cât și îngropat. Nu se vor realiza îmbinări demontabile în montaj îngropat. Derivațiile la obiectele sanitare se vor monta aparent.

Pentru îmbinarea conductelor s-au prevăzut fittinguri pentru țevi din Pe x Al.

Conductele de apă rece se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în șapa pardoselii sau în pereți.

La trecerile conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală. Pe racordurile la obiectele sanitare s-au prevăzut robinete de colț cu sferă și mufe, pe derivațiile principale și pe racordul general se vor monta robinete cu sferă și mufe Pn 6 bar.

Alimentarea cu apă caldă

Apa caldă menajeră se prepară în regim de acumulare prin intermediul unui boiler. Conductele de apă caldă se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în pereți sau șapă.

Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădiri vor fi evacuate gravitațional la

căminele de canalizare cu descărcare prin intermediul unui racord de canalizare PVC Dn 160mm spre rețeaua municipală. Legăturile obiectelor sanitare la conducta de canalizare se va realiza cu țevi din PP pentru canalizare, etanșate cu garnituri, având diametrele cuprinse între $De=32$ mm și 110 mm.

Pentru schimbările de direcție s-au prevăzut coturi de PP pentru canalizare, cu un unghi de 45 grade. Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi sub limita de îngheț, conducta de canalizare pozată în exterior se va acoperi cu strat de pământ de minim 1,1m.

Pe coloanele interioare de canalizare se vor monta piese de curățire.

Suținerea coloanelor și conductelor de legătură la obiectele sanitare se va face cu brățări la distanțe care să asigure stabilitatea și fixarea pe elementele de construcție conform Normativului 19/2009.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

8.5. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos. Nivelul de putere acustică la interior (LWA) 37 [dB].

8.6. Rețeaua de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorul prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

8.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

8.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele

de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente.

9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime: P... P+1; H maxim la cornișă 10,5 m măsurat de la CTS.

1.2. Aspectul exterior al construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- e) Sunt interzise imitațiile materiale.

Construcția, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

9.3 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. maxim admis 35%

C.U.T. maxim admis 1,05

Se vor realiza 9 parcele (vezi planșa 3), după cum urmează:

Nr. parcela	Suprafața (mp)	
1	337.50	mp
2	337.50	mp
3	337.50	mp
4	337.50	mp
5	337.50	mp
6	337.50	mp
7	337.50	mp
8	409.50	mp
9	728.00	mp

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

2.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Conform Regulamentului General de Urbanism Anexa 5 pentru construcții de locuințe se vor asigura câte un loc de parcare la 2-10 apartamente (art. 5.11.1).

Pentru zona studiată, pentru locuințe se propune minim 1 loc de parcare/ pentru fiecare unitate de locuit.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

2.2. Suprafața spațiilor verzi plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și gard viu de protecție a spațiului

verde aferent circulațiilor carosabile.

Spațiile verzi din interiorul terenului vor fi în procent de minim 30,00 % raportat la suprafața de teren.

10.3. Împrejmuiuri

Conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiuri 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. Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplica atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale” cât și prescripțiile prevăzute în “Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Total suprafață		din care	Zona de locuințe și funcțiuni complementare		Drum acceș	
3500 mp	100 %		2772 mp	79.2 %	728 mp	20.8 %

P.O.T maxim admis= 35%

C.U.T maxim admis= 1,05

Nr. Niveluri MAX = 3

Regim de înălțime P+2, H maxim cornișă- 10,5m măsurat de la CTS.

CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește

Beneficiar: **VÎLCULESCU MARIAN și MOȘILĂ LIVIA**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU
DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA MARIN PREDA, F.N., JUDEȚUL GORJ;**

este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism ce se vor elabora, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Arh. Răducan Morega Corneliu

