

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Târgu Jiu, Ionel Teodoreanu, FN, județul Gorj

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 280/13.05.2022;
- Cererea dl. Bănică Andrei, inițiatorul P.U.D.-ului, înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu numărul 191348/28.03.2022;
- Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D), Proiect nr. 45/2022 pentru **„Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Târgu Jiu, Ionel Teodoreanu, FN, județul Gorj**, elaborat de către S.C. DUMARHITECT S.R.L, beneficiar Bănică Andrei;
- Certificatul de urbanism nr. 302/03.03.2022, eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu;
- Raportul nr. 221441/02.05.2022 al Informării și consultării publicului pentru Documentația Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Târgu Jiu, Ionel Teodoreanu, FN, județul Gorj**;
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 64709, teren intravilan în suprafață de 1.968 mp., Cartier Vădeni, loc. Târgu Jiu, județul Gorj;
- Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 64709, teren intravilan în suprafață de 1.968 mp., Cartier Vădeni, loc. Târgu Jiu, județul Gorj;
- Avizul favorabil nr.11 din 28.04.2022, al C.T.A.T.U;
- Aviz favorabil nr. 5 din 29.04.2022 al arhitectului șef al Primăriei Municipiului Târgu Jiu;
- Raportul de Informare și consultare a publicului nr. 221441/02.05.2022, cu privire la elaborarea PUD pentru **„Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Târgu Jiu, Ionel Teodoreanu, FN, județul Gorj**;
- Raportul de specialitate nr. 226234/10.05.2022 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Referatul de aprobare nr. 230871/13.05.2022 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- Avizele comisiilor de specialitate;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 al M.D.R.L privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Prevederile Legii nr. 350/06.12.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicata;
- Prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată;
- Prevederile art 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) litera e) coroborat cu art. 196 alin. (1) litera a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul informării și consultării publicului pentru Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D) pentru „Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Târgu Jiu, Ionel Teodoreanu, FN, județul Gorj.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D) pentru „Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Târgu Jiu, Ionel Teodoreanu, FN, județul Gorj, inițiator Bănică Andrei.

Art.3. Durata de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu este de 2 ani.

Art.4. Se stabilesc condițiile de construire conform Proiectului nr. 45/2022, elaborat de către S.C. DUMARHITECT S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se va integra în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu.

Art.5. Terenul este situat în intravilanul Municipiul Târgu Jiu, strada Ionel Teodoreanu, FN, județul Gorj, proprietate privată Bănică Andrei și Bănică Roxana Adelina.

Art.6. Infrastructura, extinderile și bransamentele la toate utilitățile pe terenul proprietate particulară, precum și extinderile și bransamentele la toate utilitățile pe terenul domeniului public se vor face prin grija și cheltuiala beneficiarului.

Art.7. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția juridică, registrul agricol, cadastru, Direcția urbanism și amenajarea teritoriului și de inițiatorul P.U.D.-ului, Bănică Andrei.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată Direcției juridice, registrul agricol, cadastru, Direcției urbanism și amenajarea teritoriului, inițiatorului P.U.D.-ului, Bănică Andrei, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Semen Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
Jianu Grigore

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară publică online, convocată de îndată a Consiliului Local din data de 13.07.2022, cu un număr de **11 voturi pentru**, _ vot împotrivă, **8 voturi abținere**, exprimate din numărul total de 19 consilieri prezenți la ședință și din totalul de 21 consilieri în funcție.

Târgu Jiu
Nr. 380 din 13.07.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Pentru documentația Plan Urbanistic de Detaliu „construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Str. Ionel Teodoreanu, nr. FN, CF/NC 64709.

Având în vedere Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ;

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului , Etapa 1 – etapa pregătitoare P.U.D. :

- Plan Urbanistic de Detaliu - „Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”;
- Nr. de înregistrare : 191348/28.03.2022;
- Amplasament: Str. Ionel Teodoreanu, nr. FN, teren înscris în Cartea Funciară: CF/NC 64709;
- Initiator: Bănică Andrei;
- Elaborator: S.C. Dumarhitect S.R.L;
- Coordonator proiect: arh. Dumitru Florescu.

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel :

1. În perioada 21.03.2022 – 05.04.2022 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu, prin afișare panou la sediul primăriei, înaintat de beneficiar prin cererea cu nr.187286/21.03.2022;
2. Documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice , Serviciul urbanism din Bulevardul Constantin Brâncuși, nr.19 și pe site –ul primăriei, secțiunea „consultare și informare publică - planuri urbanistice PUG/PUZ/PUD”;
3. Afișarea pe 1 panou amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.D.-ul, MODEL 1 Intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu la data de 21.03.2022;
4. S-a parcurs și etapa propunerilor preliminare a Planului Urbanistic de Detaliu prin afișare atât a modelului de panou nr. 2 de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.D.-ul, cât și la primărie prin modelul înaintat de initiator cu cererea nr.199828/07.04.2022, anunț cu privire la Plan Urbanistic de Detaliu „Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Str. Ionel Teodoreanu, nr. FN, CF/NC 64709, inițiator Bănică Andrei, unde publicul a fost invitat să participe la dezbateră publică pentru consultare asupra propunerilor preliminare în data de 22.04.2022, ora 10:00 la sediul Primăriei municipiului Târgu Jiu, răspunsul la observații va fi afișat pe site-ul primăriei până la 29.04.2022.

5. Până la data de 22.04.2022 nu au fost depuse sesizări referitoare la documentația de urbanism P.U.D. „Construire cinci locuințe individuale și anexe gospodărești”, Str. Ionel Teodoreanu, nr. FN, CF/NC 64709 inițiator Bănică Andrei.

Având în vedere că s-au respectat procedurile prevăzute de Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se încheie raportul final al informării și consultării publicului.

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul
Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic de Detaliu și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, informațiile cuprinse în PUD, care reprezintă informații de interes public. Acest raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010, care fundamentează decizia Consiliului local al municipiului Târgu Jiu responsabil cu aprobarea sau respingerea P.U.D.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Semen Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
Jianu Grigore

Proiect număr: 45/2022

Adresa: jud. Gorj, Mun. Tg-Jiu, Str. Ionel Teodoreanu, F.N.

Beneficiar: BĂNICĂ ANDREI

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU
CONSTRUIRE 5 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE

ANEXA 2 LA H.C.L. 380/13.07.2022

S.C. Dumarhitect S.R.L.

Nr. REG. COM J18/330/2006; C.U.I. 18663502

Mun. Tg-Jiu, Str. V. Alecsandri, Bl. 55, Scara 2, Ap. 1, Jud. Gorj

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU CONSTRUIRE 5 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE
Nr. proiect	:	45/2022
Faza	:	P.U.D.
Beneficiar	:	BĂNICĂ ANDREI
Amplasament	:	jud. Gorj, Mun. Tg-Jiu, Str. Ionel Teodoreanu, F.N. CF nr. 64709, NR. CAD 64709
Proiectant general Sef proiect:	:	S.C. DUMARHITECT S.R.L. arh. DUMITRU FLORESCU
Data elaborării	:	Martie 2022

Proiect număr: 45/2022

Adresa: jud. Gorj, Mun. Tg-Jiu, Str. Ionel Teodoreanu, F.N.

Beneficiar: BĂNICĂ ANDREI

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU
CONSTRUIRE 5 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE

S.C. Dumarhitect S.R.L.

Nr. REG. COM J18/330/2006; C.U.I. 18663502

Mun. Tg-Jiu, Str. V. Alecsandri, Bl. 55, Scara 2, Ap. 1, Jud. Gorj

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general:

S.C. DUMARHITECT S.R.L.

Șef proiect:

arh. DUMITRU FLORESCU



Desenat:

urb. FÎNTÎNĂ MARIAN

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt	pag. nr. 1
Lista de semnături	pag. nr. 2
Borderou general	pag. nr. 3
Memoriu justificativ	pag. nr. 4

1. INTRODUCERE	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Scopul și obiectivele lucrării	4
1.3 Surse documentare	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1 Evoluția zonei	5
2.2 Încadrare în localitate	5
2.3 Vecinătăți și limite	5
2.4 Situația juridică a terenului	5
2.5 Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului	5
2.6 Circulația	7
2.7 Ocuparea terenurilor	7
2.8 Echiparea tehnico - edilitară	7
2.9 Probleme de mediu	7
2.10 Opțiuni ale populației	7
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	7
3.1 Prevederi ale P.U.G.	7
3.2 Valorificarea cadrului natural	8
3.3 Modernizarea circulației	8
3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	8
3.5 Echiparea tehnico-edilitară	9
4. CONCLUZII	11

B. PIESE DESENATE

ARHITECTURĂ

1. Situația existentă	A 01
2. Reglementări urbanistice 1	A 02
3. Reglementări urbanistice 2	A 03
4. Reglementări edilitare	A 04
5. Obiective de utilitate publică	A 05
6. Posibilități de mobilare urbanistică	A 06

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Nr. proiect	:	45/2022
Faza	:	P.U.D.
Beneficiar	:	BĂNICĂ ANDREI
Amplasament	:	jud. Gorj, Mun. Tg-Jiu, Str. Ionel Teodoreanu, F.N. CF nr. 64709, NR. CAD 64709
Proiectant general Șef proiect:	:	S.C. DUMARHITECT S.R.L. arh. DUMITRU FLORESCU
Denumire proiect	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU CONSTRUIRE 5 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE

1.2 Scopul și obiectivele lucrării

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui studiu pentru terenul situat în Mun. Tg-Jiu, Str. Ionel Teodoreanu, F.N., CF nr. 64709, NR. CAD 64709, în vederea realizării unor imobile – locuințe individuale în regim de înălțime P+1, și anexe (piscină).

În acest context se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

În vederea realizării obiectivului propus s-a eliberat de către Primăria Mun. Tg-Jiu, Certificatul de Urbanism nr. 302 din 03.03.2022 beneficiar Bănică Andrei.

1.3 Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- Date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Tg-Jiu (în vigoare);
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Codul Civil;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă;
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism;

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului este potrivită pentru realizarea unor locuințe individuale unifamiliale în regim de înălțime P+1
- parcela studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale unifamiliale, cu regim redus de înălțime P+1**, în concordanță cu vecinătățile existente deja în zonă, în intravilanul municipiului Tg-Jiu;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă relevă faptul că zona a fost lipsită de construcții iar evoluția recentă este dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P, P+1. O dată cu evoluția zonei apare și modificarea de funcțiune – apar funcțiuni publice și servicii. Cu toate acestea, locuirea rămâne funcțiunea dominantă iar regimul de înălțime dominant rămâne P+1.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în partea nordică a municipiului Tg-Jiu, într-un cartier nou dezvoltat.

La nivel de cvartal, acesta este mărginit în partea nordică de strada Dumbrava, în partea vestică de strada Ionel Teodoreanu, în partea estică de strada Crângului respectiv strada Dumbrava, și de strada Jean Bărbulescu în partea sudică.

2.3 Vecinătăți și limite

Situl studiat are o formă dominant rectangulară și prezintă ca limite definite următoarele:

- EST: teren public, apă de suprafață Balta Mare;
- VEST: teren privat, lipsit de construcții, respectiv strada Ionel Teodoreanu (D.s. 24);
- NORD: teren privat, lipsit de construcții;
- SUD : teren privat, lipsit de construcții.

2.4 Situația juridică a terenului

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 1968 mp, reprezintă teren intravilan și are ca proprietar pe BĂNICĂ ANDREI și BĂNICĂ ROXANA, fiind înscris în: CF nr. 64709, NR.CAD 64709.

Pe parcela studiată nu există construcții.

2.5 Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului

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 Amaradiei 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, având ca vecinătăți următoarele unități teritoriale administrative:

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

Zona Mun. Tg-Jiu se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Clima perimetrului cercetat este temperat - continentală, având următorii parametrii:

- temperatura medie anuală +8,7 – 9,9°C;
- temperatura minimă absolută -31,0°C;
- temperatura maximă absolută +40,6°C.

Precipitațiile medii anuale au valori de 750 - 800 mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 150 - 180 mm
- primăvara..... 180 - 220 mm
- vara 200 - 230 mm
- toamna 170 - 200 mm

Sunt considerate "cu precipitații" toate zilele în care apa căzută sub formă de ploaie, lapoviță, grindină, ninsoare, etc. a totalizat mai mult de 0,1 mm.

Un alt factor important al climei îl reprezintă determinarea mărimii și direcției vânturilor. Astfel putem concluziona că direcția predominantă a vânturilor este cea nordică (14%) și nord-estică (6,8%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 53,2%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de $1,6 \div 3,2$ m/s.

Geomorfologic, amplasamentul este aproximativ plan cu o ușoară cădere, aproape insesizabilă spre sud vest. Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să-i afecteze în timp stabilitatea.

Din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul este caracterizat de un nivel hidrostatic al apei subterane, variabil în jurul adâncimii de 2,90 – 4,80 m față de suprafața terenului natural. Prezintă caracter ascensional stabilizându-se în săpătură deschisă la adâncimi în jur de – 2,90 m față de TN. În cele mai defavorabile situații când precipitațiile atmosferice sunt abundente, pot fi interceptate infiltrații de apă subterană la cote superioare și chiar bălțiri de suprafață ale apei meteorice.

Din punctul de vedere al seismicității, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec.) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,15g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,70 - 0,80m (conform STAS 6054/77).

2.6 Circulația

Accesul pe teren se face direct de pe strada Ionel Teodoreanu, atât pietonal, cât și auto.

2.7 Ocuparea terenurilor

Parcela este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, în cvartal putându-se observa dominația locuințelor individuale P, P+1, P+1+M, retrase față de aliniament și având grădini generoase.

Nu există riscuri naturale în zonă.

2.8 Echiparea tehnico - edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu apă, neexistând canalizare. Apele menajere vor fi colectate într-un bazin etanș vidanjabil amplasat pe terenul studiat prin grija beneficiarului.

În zonă există rețele de gaze naturale.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; În zonă există rețele de curent electric.

În zonă există cabluri fibră optică.

2.9 Probleme de mediu

Terenurile din zona de studiu sunt destinate locuirii, cu un procent maxim de ocupare a terenului de 35%.

Se asigură în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.10 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Tg-Jiu, terenul este situat în intravilan.

În Planului Urbanistic General al Municipiului Tg-Jiu se prevede, conform CU nr. 302 în 03.03.2022, pentru arealul studiat: Zonă de locuințe individuale în regim de înălțime P...P+2 și funcțiuni complementare. POT max. 35%, CUT maxim 1.05.

Prin proiectul de față se propune o ușoară densificare a locuirii în areal - se propune însă o inserție care să nu aibă un caracter disonant, ci să fie încadrată coerent în ambientul său.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.3 Modernizarea circulației

Circulație auto, pietonală

Strada Ionel Teodoreanu nu este asfaltată, circulația auto și pietonală fiind posibilă.

Se va păstra accesul din strada Ionel Teodoreanu ce va oferi acces auto și pietonal către lotul studiat prin PUD.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se propun 1 loc de parcare/locuință. Parcările au fost propuse în soluția dată numai la nivelul solului.

3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este aceea de locuire individuală. Terenul studiat cu acces de pe strada Ionel Teodoreanu, face parte din intravilanul Municipiului Tg-Jiu și din teritoriul administrativ al acestuia. Pe parcela cu nr. cadastral 64709, studiată prin PUD se pot efectua operațiuni notariale, privind circulația imobiliară, dezmembrări, alipiri, în vederea construirii, vânzării, servituții de trecere, ieșirii din indiviziune.

BILANȚ TERITORIAL

	Existent		Propus	
TEREN ÎN STUDIU	1968 mp	100%	1968 mp	100%
Suprafață locuire individuală	0	0%	447.9 mp	23%
Spații verzi	1968 mp	100%	487.1 mp	25%
Zonă amenajată, circulații	0	0%	1005.2 mp	51%
Alte amenajări	0	0%	28.0 mp	1%

Se prevede amplasarea pe sit a 5 imobile cu destinația locuință individuală în regim P+1, platforme, accese și parcări. Accesul auto propus este din strada Ionel Teodoreanu. Spațiile verzi propuse pe teren se vor amenaja peisagistic, cu prevederea de alei pietonale, locuri de odihnă și plantații ornamentale.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de fondul construit existent în zonă, urmărindu-se integrarea proiectului propus. Investiția propusă se înscrie în dezvoltarea zonei, prin realizarea unor imobile în regim P+1.

FUNCȚIUNE

Funcțiunea clădirii propuse este rezidențială.

Se prevăd zone speciale pentru spații verzi în procent de cel puțin 20% (394 mp) din suprafața totală a terenurilor.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face cu respectarea aliniamentului și a zonei construibile propuse prin planșele A.02 Reglementari Urbanistice 1 și A.03 Reglementari Urbanistice 2.

Se pot amplasa în afara zonei construibile: împrejurimi, instalații edilitare, circulații carosabile și pietonale, parcaje.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății actualizat. Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare. În acest sens, este prezentat și un studiu de însorire care arată că propunerea făcută respectă reglementările legale în vigoare.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre și a necesarului de parcaje.

3.5 Echiparea tehnico-edilitară

Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcția propusă este rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Tg-Jiu, rețea administrată de S.C. APAREGIO S.A.

Parcela se va brânșa la conducta de alimentare cu apă existentă pe str. Ionel Teodoreanu. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vizitare.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în intravilanul municipiului Tg-Jiu este de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajeră propusă va consta în câte un bazin etanș vidanjabil pentru fiecare locuință ce va fi conectat la grupurile sanitare ale locuinței, cu posibilitatea racordării în viitor la rețeaua de canalizare centralizată a Mun. Tg-Jiu atunci când rețeaua va fi extinsă pe strada Ionel Teodoreanu în dreptul lotului cu nr. cad. 64709.

Rețeaua de gaze

Lotul ce face obiectul PUD-ului are acces la sistemul de distribuție a gazelor naturale, din strada Ionel Teodoreanu.

Lucrările de alimentare cu rețele tehnico-edilitare se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe acoperișuri și drumuri rămân pe terenul aflat în proprietate.

Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcției noi se asigură din rețeaua existentă situată în perimetrul obiectivului studiat.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonele învecinate. De la aceste rețele se va realiza brânșament individual la obiectivul studiat.

Depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract cu un operator specializat.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.

3.6 Protecția mediului

Activitățile propuse pe amplasamentul studiat sunt de tip rezidențial.

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 problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

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.

- Se prevede un minim de 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi.
- Spațiile verzi pot fi de mai multe tipuri: gazon, pomi, plante decorative, spații pavate, terase înierbate, acoperișuri verzi, fațade verzi, luciu de apa, etc.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- condiții de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

- Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

- La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

- Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

- La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic de detaliu ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), care vor fi suportate de beneficiarul P.U.D.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate.

4. CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Tg-Jiu;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Proiect număr: 45/2022

Adresa: jud. Gorj, Mun. Tg-Jiu, Str. Ionel Teodoreanu, F.N.

Beneficiar: BĂNICĂ ANDREI

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU
CONSTRUIRE 5 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE

S.C. Dumarhitect S.R.L.

Nr. REG. COM J18/330/2006; C.U.I. 18663502

Mun. Tg-Jiu, Str. V. Alecsandri, Bl. 55, Scara 2, Ap. 1, Jud. Gorj

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Tg-Jiu.

Întocmit,
Arh. DUMITRU FLORESCU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Semen Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
Jianu Grigore

REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1

LEGENDĂ

- Limite**
- Parcelă studiată prin PUD
 - Limită parcelă

- Funcțiuni**
- Zonă locuințe individuale existentă
 - Clădire locuință individuală existentă
 - Apă de suprafață existentă

- Zonificare**
- Edificabil propus

- Accese**
- Auto
 - Pietonal

BILAT TERITORIAL

S. teren total conform CF 1968 mp

S. edificabil 532 mp
H. edificabil P+1
P.O.T. 27.0%
C.U.T. 0.54

Digitally signed by
Florescu Dumitru
DN: cn=Florescu
Dumitru, o, ou,
email=florescudumitr
u@yahoo.com, c=RO
Date: 2022.05.09
19:17:41 +03'00'

Digitally signed
by Fintina Marian
DN: cn=Fintina
Marian, o, ou,
email=contact@
rofintop.ro, c=RO
Date: 2022.05.09
19:17:21 +03'00'



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
Jianu Grigore

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Semen Constantin

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mentii
1	A	1968	Teren intravilan neimprejmuit
Total		1968	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentii
Total		0	
Suprafața totală măsurată a imobilului=1968mp			
Suprafața din act=1968mp			
Executant: Ing. Fintina Adrian-Valeriu - Categoria B		Inspector	
Autorizație Seria RO-GJ-F, Nr. 0162/16.07.2020		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Semnat digital de Cristinel Florin Negru	
FINTINA ADRIAN-VALERIU		Data: 2022.02.10 08:50:11 +02'00'	
Digitally signed by FINTINA ADRIAN-VALERIU		Data: 09-02-2022	

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA	
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	Beneficiar: BĂNICĂ ANDREI	
Tel. 0253/222713 0722 305425	S.C. "DUMARHITECT" S.R.L. Str. V. Alecsandri, Bl. 55, Sc.2, Ap. 1, Tg-Jiu C.I. J18/330/2006			Proiect NR: 45/2022	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
SEF PROIECT	Arh. D-TRU FLORESCU		1:500	PENTRU CONSTRUIRE 5 LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE	
PROIECTAT	Arh. D-TRU FLORESCU		DATA	Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Ionel Teodoreanu, F.N. Jud. Gorj	
DESENAT	Urb. Fintina Marian		03/2022	REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1	
				PLANSĂ NR: A.02	