

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

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

1. INTRODUCERE

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

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1 Alimentarea cu apă
 - 3.6.2 Canalizare
 - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.4 Telecomunicații
 - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
 - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** “Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”
- * **Amplasament :**
Mun. Tg.- Jiu, str. Bicz, F.N., nr. cadastral 36447, jud. GORJ
- * **Beneficiar:**
KOHLEK ANKA MIHAELA
prin VEG IONELA MARIANA CNP 2730202205020
Mun. Vulcan, str. Mihail Viteazul, nr. 45, bl. 91, ap. 25,
județul Hunedoara
telefon 0721263853
- * **Proiectant:**
S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg. - Jiu;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Ianuarie 2022;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din România (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

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

Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

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

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

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

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;

- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia₄

se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;

- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

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

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterrane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfățișarea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primării.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbanisții locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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

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

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare₆

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

1.2. Obiectivul lucrării

Beneficiarul Kohler Anca Mihaela prin împuternicit Veg Ionela Mariana a solicitat Primăriei mun. Tg.- Jiu aprobarea parcelării terenului pe care îl deține, în vederea realizării de locuințe individuale, unifamiliale, drept pentru care a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1273 din 21.09.2021 în scopul: întocmire PUZ - parcelare și construire locuințe individuale.

Deoarece terenul studiat (care figurează ca teren neproductiv) nu există documentații urbanistice, Primăria consideră că este necesar elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Local Tg.- Jiu.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism terenul studiat, cu nr. cadastral 36447, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, UTR 29 – Zona lacuri Vădeni – Târgu- Jiu.

Terenul aparține d-nei Kohler Anca Mihaela, conform Dispoziției nr. 1880 din 09.10.2008. Nu este instituit un regim special asupra imobilului, iar zona are interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Destinația terenului, conform PUG mun. Tg.- Jiu: zonă perdele de protecție plantații de aliniament.

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

- la est - UTR 5 – zonă funcțiuni mixte – lac Debarcader,
- la sud, vest și nord - UTR 29 – zona lacuri Vădeni – Târgu - Jiu.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 4.413,00 mp, este de teren neproductiv, iar destinația lui, conform PUG, este de dezvoltare.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu teren mun. Tg.- Jiu,
- la sud teren SC VECTRA SRL,
- la est str. Bicz,
- la vest SC HIDROELECTRICA SA.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Pe teren traversează un canal îngropat, care aparține societății SC HIDROCONSTRUCȚIA SA, de care va trebui să se țină cont la parcelare și la realizarea investițiilor propuse. În rest, terenul este liber, plin de gunoaie aruncate, inestetic și inefficient. Terenul este plan cu declivități minore și nu necesită amenajări suplimentare.

Investițiile propuse (locuințe individuale) pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității.

Funcțiunea (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este în corelare cu vecinătatea de pe latura sud aparținând societății SC VECTRA SRL și poate fi integrată în destinația de zonă de dezvoltare dată prin UTR 29.

Odată cu aprobarea PUZ-lui, beneficiarul dorește schimbarea folosinței terenului din teren neproductiv, în teren curți-construcții.

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

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

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

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

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Tg.-Jiu.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.

- Studiu geotehnic elaborat de S.C. FREYA PROJECT S.R.L.
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

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

- Certificatul de Urbanism nr. 1273 din 21.09.2021;
- Dispoziția nr. 1880 din 09.10.2008;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 3528 din 14.01.2021;
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan) nr. 3529 din 14.01.2021;
- Plan de situație și plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000, întocmit de geodez Căvăloiu Dumitru;
- Plan cu coordonate teren și conducta Hidroconstrucția;
- Aviz de oportunitate nr. 8 din 23.12.2022 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit. Terenul studiat este situat, conform PUG municipiu Tg.- Jiu în intravilanul municipiului. Terenul este situat într-o zonă de dezvoltare, preponderent cu locuințe individuale P...P+2 (care sunt așezate între str. Bicz și râul Jiu), dar și cu locuințe colective P+3, situate în sud (la est de str. Bicz).

Funcțiunea propusă de beneficiar este în corelare cu zona de pe latura vest a străzii Bicz.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zona de locuințe individuale.

Funcțiunea dominantă este de locuire.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

PUZ-ul, în această etapă, studiază posibilitatea dezmembrării terenului d-nei Kohler Anca Mihaela în 7 parcele (loturi) și stabilește reglementările privind construirea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse pentru vânzare sau să înstrăineze terenurile iar noii proprietari să solicite obținerea¹⁰

autorizației de construire pentru fiecare locuință în parte, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting luncile aluvionare ale râului Jiu și pâraurilor Șușița la E și Amaradia la V, dealuri de mică altitudine pe latura N, ce coboară lin spre S. Râurile ce curg pe suprafața orașului formează intrânduri cu terase și luncă aluvionară în formațiunile deluroase din amonte. Panta versanților din zona NE (Drăgoieni - Preajba) este puțin abruptă, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecări, ogașe, eroziuni de mal). Versanții dealurilor din NV sunt mai abrupti și prezintă ușoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafețe, dar cu importanță minoră asupra stabilității întregului masiv de rocă din versant. Versanții văilor care afectează orașul sunt dispuși în general spre E și V, mai puțin spre S. Zona de luncă aluvionară, aproximativ plană, se întinde de-a lungul râului Jiu, cu o ușoară pantă spre S, unde se unește cu luncile râurilor Șușița și Amaradia, într-o vastă zonă de câmpie aluvionară. Cele trei terase săpate de râul Jiu de-a lungul timpului, sunt terasa superioară "Ciocârlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m, terasa medie cu 20 m mai jos, terasa inferioară între 205 - 210 m, pe care este situată cea mai mare parte a orașului

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață. Astfel, nivelele hidrostatice variază între 1,20 - 20 m adâncime, după cum urmează :

- în terasa joasă și luncă aluvionară a râului Jiu între 1,20 - 3,50 m ;
 - 1,20 - 2,80 m în zona industrială N
 - 1,20 - 2,50 m în zona de centru
 - 1,70 - 3,50 m în zona de S
- în zona străzilor Islaz și Al. I. Cuza între 0,70 - 1,10 m ;
- în terasă înaltă a Jiului (zona Coloana fără sfârșit - PECO Calea București) între 1,50 - 1,80 m ;
- în platoul din NE (zona Preajba) între 3,50 - 6,00 m ;

Prin configurația geografică, zona municipiului Tg-Jiu se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachii și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii₁₁

și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

În partea NE a orașului, pe câmpul Ciocârlau, a existat rezervația cu floră relictă de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (Narcissus Poetians), ce constituia un monument al naturii și era ocrotită prin lege. Prin realizarea unor plantații de pomi fructiferi, aceasta a fost în mare parte distrusă.

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studiu geotehnic întocmit de SC FREYA PROJECT SRL.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității straturilor și a nivelului apei subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

Parametrii geotehnici caracteristici recomandați sunt conform NP 122/2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 "Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului"*.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani este de 0,15g;

Perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

□ Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de¹²

Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

Alunecări de teren: aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare mare.

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. *Categoria geotehnică 1*, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile. Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului. Adâncimea de fundare va fi la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față. Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază pentru presiunea convențională P_{conv} de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 250 kPa pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației $B = 1,00\text{ m}$ și adâncimea $D = 2,00\text{ m}$.

P_{conv} de baza = 250kPa;

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, cu nr. cadastral 36447, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în apropierea zonei centrale a municipiului, între strada Bicz și râul Jiu.

Terenul are o suprafață de 4.413,00 mp (teren neproductiv).

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord cu teren mun. Tg.- Jiu,
- la sud teren SC VECTRA SRL,
- la est str. Bicz,
- la vest SC HIDROELECTRICA SA.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din strada Bicz.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață de 4.413,00 mp în intravilan.

Folosința actuală a terenului studiat este de teren neproductiv, iar destinația lui, conform PUG, este de dezvoltare. În prezent, zona este cu interdicție până la elaborarea PUZ. Terenul este liber de construcții, plin de gunoarie aruncate, inestetic și inefficient. Pe teren traversează un canal îngropat, care aparține societății SC HIDROCONSTRUCȚIA SA.

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

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), în corelare cu dorințele beneficiarului, sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime P ... P+2, cu H maxim construcție = 15,00 m, un P.O.T. maxim propus = 30,00% și un C.U.T. maxim propus = 0,90.

2.6. Echiparea edilitară

De-a lungul străzii Bicz există rețea energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare ape pluviale, gaze și telecomunicații/internet.

Pentru branșarea investițiilor propuse de pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, branșamentele necesare.

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

Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

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

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

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari. Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, atât din punct de vedere financiar (prin vânzarea parcelelor propuse) cât și pentru confortul de locuire. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, UTR 29 – Zona lacuri Vădeni – Târgu- Jiu cu destinație de dezvoltare dar cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

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

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

Funcțiunea (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinătatea de pe latura sud aparținând societății SC VECTRA SRL și poate fi integrată în destinația de zonă de dezvoltare dată prin UTR 29.

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria IV cu 2 benzi) cu o lățime de 6,00 m și 1 trotuar, de 1,00 m lățime și 7 parcele, din care 4 de 440,00 mp, unul de 434,38 mp și 2 de 568,56 mp.

Pentru protecția canalului îngropat al Hidroconstrucției se propune realizarea unui spațiu verde neconstruibil.

Deoarece, în prezent, strada Bicz este realizată (parțial) și peste terenul studiat, conform plan de situație și coordonate din plan amplasament și delimitare a bunului imobil, beneficiarul va delimita o zonă neconstruibilă (pentru stradă și trotuar) în suprafață de 46,56 mp.

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii Bicz pentru apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea canalizării sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare. Se mai propun împrejurimi, anexe și amenajări de incintă.

De menționat este faptul că pe latura de sud este un teren (drum neamenajat) de 3,00 m care poate fi cuplat cu drumul propus prin acest PUZ, astfel încât strada va fi lărgită de la 6,00 m la 7,00 m și se poate amenaja și al doilea trotuar de 2,00 m.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate.

Propunerea de parcelare a terenului, pentru locuințe individuale, anexe și împrejurimi, este posibilă, deoarece se respectă condițiile impuse prin lege.

Eliberarea autorizației de construire pentru loturile propuse nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată. Datorită canalului existent de care trebuie să ținem cont, din cele 7 loturi propuse, 4 vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă identice, iar 3 vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă diferite.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
2	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
3	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
4	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
5	434,38 mp	8,534 /21,684 x 28,75 m	Teren trapezoidal
6	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal
7	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal

Proprietarul terenurilor își va construi o locuință, pe o parcelă, iar pe celelalte dorește să le vândă la dezvoltatori imobiliari, sau către alte persoane care doresc să realizeze locuințe individuale, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ. Deoarece unele terenuri au suprafețe diferite iar POT-ul și CUT-ul limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, vor exista construcții asemănătoare ca formă dar cu dimensiuni diferite. Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru locuințe individuale pe terenurile din sud, inclusiv pentru terenul învecinat aparținând societății SC VECTRA SRL. Funcțiunea de locuire propusă de beneficiar și funcțiuni complementare compatibilă cu cea de locuire susținută prin prezenta documentație poate fi integrată în destinația de zonă de dezvoltare dată prin UTR 29 și poate prelua condițiile și reglementările de construibilitate existente în vecinătatea pentru UTR 6 – zonă funcțiuni mixte Debarcader- V. Alecsandri, din PUG mun. Tg.- Jiu.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu case unifamiliale, cu acces direct din strada Bicz și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind parcelarea terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale.

Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori

Terenul studiat este în intravilan și are o suprafață de 4.413,00 mp.

Folosința actuală a terenului studiat este de teren neproductiv, iar destinația lui, conform PUG, este de dezvoltare. Pe teren traversează un canal îngropat, care aparține societății SC HIDROCONSTRUCȚIA SA.

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

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria IV cu 2 benzi) cu o lățime de 6,00 m și 1 trotuar, de 1,00 m lățime și 7 parcele, din care 2 de o parte a canalului și 5 de partea cealaltă.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
2	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
3	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
4	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
5	434,38 mp	8,534 /21,684 x 28,75 m	Teren trapezoidal
6	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal
7	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal

Pentru protecția canalului îngropat al Hidroconstrucției se propune realizarea unui spațiu verde neconstruibil (o parte va fi sub strada propusă).

Deoarece, în prezent, strada Bicz este realizată (parțial) și peste terenul studiat, conform plan de situație și coordonate din plan amplasament și delimitare a bunului imobil, beneficiarul va delimita o zonă neconstruibilă (pentru stradă și trotuar) în suprafață de 46,56 mp.

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii Bicz pentru apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea canalizării sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare. Se mai propun împrejurimi, anexe și amenajări de incintă.

Pe latura sudică este un teren (drum neamenajat) de 3,00 m care poate fi cuplat cu drumul propus prin acest PUZ, astfel încât strada poate fi lărgită de la 6,00 m la 7,00 m și se poate amenaja și al doilea trotuar de 2,00 m. ¹⁹

Propunerile precizate în prezentul plan urbanistic zonal (PUZ), în corelare cu dorințele beneficiarului, sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime P ... P+2, cu H maxim construcție = 15,00 m, un P.O.T. maxim propus = 30,00% și un C.U.T. maxim propus = 0,90.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal, la loturile propuse pe terenul studiat, se face din strada Bicz, stradă asfaltată, cu două benzi și lățime de 7,00 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe strada propusă prin branșarea la rețelele existente de-a lungul străzii Bicz: apă, canalizare, energie electrică, gaze, tv cablu și internet, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. În afara rețelei de gaz care este situată pe latura cealaltă a străzii Bicz, restul rețelelor se pot branșa ușor, fără străpungeri ale străzii, deoarece sunt poziționate pe latura cu terenul studiat.

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

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la rețeaua stradală propusă, cu conducte având diametrul de Dn 3/4" ce se vor executa din polietilenă de înaltă densitate. Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm. Pentru branșamentul de la rețeaua stradală propusă, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

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

Canalizarea construcțiilor propuse se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare în exteriorul clădirii, la canalizarea stradală propusă și cea existentă pe strada Bicz.

Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm. Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, din incintă până la rețeaua stradală propusă, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală existentă pe strada Bicz.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al construcțiilor se va realiza din rețeaua stradală propusă. Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.4 Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe gaze, electrice), sau alte variante.

Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a construcțiilor se va realiza din rețeaua stradală propusă. Soluția privind branșarea, traseul conductei și diametrul ei, urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire de către un proiectant autorizat și va trebui realizat de către o firmă autorizată.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

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

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

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

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

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

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija noilor proprietari, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

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

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

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

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

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive²²

sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

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

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

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asphaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

***Protecția aerului**

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

***Protecția împotriva radiațiilor**

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

***Protecția solului și a subsolului**

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

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

*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

În ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, astfel încât așezările umane nu sunt afectate.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

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

Terenul aparține d-nei Kohler Anca Mihaela, conform Dispoziției nr. 1880 din 09.10.2008. În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1273 din 21.09.2021, a Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 3528 din 14.01.2021 și a Extrasului de plan cadastral (ortofotoplan) nr. 3529 din 14.01.2021, terenul studiat, cu nr. cadastral 36447, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, UTR 29 – Zona lacuri Vădeni – Târgu- Jiu.

Terenul studiat este situat pe str. Bicz și are următoarele vecinătăți:

- la nord cu teren mun. Tg.- Jiu,
- la sud teren SC VECTRA SRL,
- la est str. Bicz,
- la vest SC HIDROELECTRICA SA.

Nu este instituit un regim special asupra imobilului, terenul este în situat în zonă de dezvoltare și are interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Terenul studiat este liber de construcții.

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

Folosința actuală a terenului este de teren neproductiv.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Se propune schimbarea destinației terenului din teren neproductiv în teren curți – construcții pentru locuințe unifamiliale în corelare cu zona de pe latura vest a străzii Bicz (zona de sud a terenului studiat).

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria IV cu 2 benzi) cu o lăţime de 6,00 m şi 1 trotuar, de 1,00 m lăţime şi 7 parcele, din care 2 de o parte a canalului şi 5 de partea cealaltă.

Terenul existent (drum neamenajat de 3,00 m) de pe latura sud poate fi cuplat cu drumul propus prin acest PUZ, astfel încât strada să fie lărgită de la 6,00 m la 7,00 m şi se poate amenaja şi al doilea trotuar de 2,00 m.

Pentru protecţia canalului îngropat al Hidroconstrucţiei se propune realizarea unui spaţiu verde neconstruibil.

LOT	SUPRAFAŢĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAŢII
1	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
2	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
3	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
4	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
5	434,38 mp	8,534 /21,684 x 28,75 m	Teren trapezoidal
6	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal
7	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din reţelele existente de-a lungul străzii Bicz pentru apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet şi gaze cu posibilitatea branşării fiecărui lot propus.

Se propune realizarea canalizării sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare. Se mai propun împrejurimi, anexe şi amenajări de incintă.

Suprafeţele construite şi desfăşurate ale locuinţelor sunt variabile în funcţie de dorinţele noilor proprietari şi vor fi prezentate la documentaţia tehnică pentru autorizaţie de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea regimului de înălţime P...P+2 (H maxim = 15,00 m), procentul de ocupare al terenului (POT) maxim de 30% şi coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,90.

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

- cerinţele beneficiarului;
- destinaţia clădirilor;
- importanţa clădirii;

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

- forma terenului existent;

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

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, etc.
- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastel pentru biciclete, etc.

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

Aliniamentul construcțiilor noi propuse, la stradă, va fi de minim 5,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcțiilor la rețelele existente în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale;
- finalizarea investițiilor propuse.

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,90 m față de terenul natural. Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor. Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Proprietarul terenului sau proprietarii parcelelor (în cazul vânzării acestora), va/vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelilor tehnico-edilitare cu branșamentele necesare pentru fiecare lot în parte. Deoarece terenurile au suprafețe²⁶

diferite iar POT-ul și CUT-ul limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, vor exista construcții diferite ca formă și dimensiuni cu valoare a investiției diferite, astfel încât valoarea investiției totale, la momentul actual, este imposibil de estimat.

Valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare beneficiar și obiectiv, în parte.

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local.

Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Direcția pentru Cultură Gorj, Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj, Direcția Agricolă Gorj, Consiliul Județean Gorj).

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Direcția pentru Cultură Gorj, Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj, Direcția Agricolă Gorj, Consiliul Județean Gorj);

2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu.

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

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

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

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

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

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, str. Bicaz, jud. Gorj.

Normele propuse pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare, din Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate, situat în UTR 29, sunt norme care se regăsesc deja stabilite în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu pentru UTR 6 - zonă funcțiuni mixte Debarcader – V. Alecsandrii situat în vecinătate.

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

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 02.06.1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 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 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea 292/2018 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, din 10 decembrie 2018.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

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

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal (parcelare și construire locuințe individuale) este realizat pentru terenul d-nei Kohler Anca Mihaela care este amplasat în intravilanul municipiului Tg.-Jiu (UTR 29 – Zona lacuri Vădeni – Târgu- Jiu), în conformitate cu P.U.G. avizat, pr. nr. 279/1995, aprobat prin HCL Tg.-Jiu nr. 192/2020, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea investițiilor propuse și a celorlalte lucrări conexe, în limitele terenului studiat.

Zona are interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Nu este instituit un regim special asupra imobilului.

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

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus a fi păstrat în UTR 29 (zonă de dezvoltare pentru locuințe și funcțiuni complementare) în corelare cu vecinătățile de la sud și est, pentru care se vor aplica regulile de bază care sunt stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al municipiului Tg.-Jiu (exemplu UTR 6 – zona mixtă Debarcader–V. Alecsandri).

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a realiza parcelarea terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale (unifamiliale) și schimbarea destinației terenului din neproductiv în teren curți-construcții.

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

- spații verzi și plantații în incintă (30% din suprafața terenului). Se vor realiza plantații cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime, iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, pergole, bănci și balansoar, etc.
- bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente și propuse în zonă.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (distanța minimă la stradă de 5,00 m);
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

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

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de locuire.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus a fi păstrat în UTR 29 (zona lacuri Vădeni – Tg.-Jiu).

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale, accese carosabile și parcaje;
- anexe gospodărești (bucătărie de vară, foișor de curte, construcții pentru depozitare, solar, pergole, copertine);
- amenajări locuri de odihnă și recreere, locuri de joacă, piscine descoperite și/sau cu acoperiș retractabil;
- spații verzi amenajate, plantații de arbuști și pomi fructiferi;
- rețele tehnico – edilitare.

c. Utilizări permise:

- construcții pentru locuire, anexe, agricultură (solar), terase, locuri de joacă, alei pietonale și carosabile.

d. Utilizări permise cu condiții:

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

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități industriale sau agricole care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice;
- realizarea construcțiilor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.), astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

f. Este interzisă realizarea de:

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

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de 5,00 m față de limita la strada propusă sau la strada Bicz.

g. Amplasarea față de aliniament – amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3 și 4.

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.- Jiu și a Regulilor de bază. Din strada Bicz se va realiza o stradă cu două benzi de 6,00 m.

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.- Jiu și a Regulilor de bază. De o parte a străzii propuse se va realiza trotuar de 1,00 m care se va racorda la trotuarul străzii Bicz.

Terenul existent (drum neamenajat de 3,00 m) de pe latura sud poate fi cuplat cu drumul propus prin acest PUZ, astfel încât strada să fie lărgită de la 6,00 m la 7,00 m și se poate amenaja și al doilea trotuar de 2,00 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, ca extinderi a rețelelor existente (apă, energie electrică, canalizare menajeră, canalizare ape pluviale, telecomunicații, tv cablu și internet) situate la strada Bicaz, pe latura cu terenul studiat. Se propune realizarea utilităților îngropate sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare. Branșamentul la rețeaua de gaze se poate face prin străpungerea străzii Bicaz, până la terenul studiat, deoarece aceasta este situată pe latura cealaltă a străzii.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare

Datorită canalului îngropat care aparține societății Hidroconstrucția SA care străbate în diagonal terenul și a formei rezultate a unor parcele (trapezoidale), unele din cele 7 loturi propuse vor avea suprafețe și lățimi la stradă diferite.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
2	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
3	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
4	440,00 mp	15,304 x 28,75 m	Teren dreptunghiular
5	434,38 mp	8,534 /21,684 x 28,75 m	Teren trapezoidal
6	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal
7	568,53 mp	24,945 /14,605 x 28,75 m	Teren trapezoidal

n. Înălțimea construcțiilor – construcțiile destinate pentru locuințe vor avea un regim de înălțime P...P+2, cu H maxim = 15,00 m, iar anexele (garaj, bucătărie de vară, spații depozitare, foișor de curte) vor fi pe parter cu Hmaxim = 5,80 m. Unele funcțiuni (ex. garajul) pot fi incluse în volumul casei.

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

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

POT existent = 0,00 % și POT propus/parcelă = 30,00%, în corelare cu cele din celelalte UTR – uri asemănătoare din P.U.G. mun. Tg.- Jiu, aprobat.

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

CUT existent = 0,00 și CUT propus/parcelă = 0,90, în corelare cu cele din celelalte UTR – uri asemănătoare din P.U.G. mun. Tg.- Jiu, aprobat.

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

s. Parcaje - se vor realiza accese auto și parcări pentru autoturisme personale și/sau musafiri, în interiorul incintei și/sau în garaj.

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

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 30% din suprafața terenului.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Turcinești și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu h = 90 cm la stradă.

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