

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT

LISTA DE SEMNĂTURI

C.U. NR. 619/12.05.2025

ACT DEZMEMBRARE NR. 3661 din 12.06.2024

AVIZ – OPORTUNITATE NR. 189/15.10.2025

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

STUDIU GEOTEHNIC

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

PL.01. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

PL.02. SITUAȚIE EXISTENTĂ

PL.03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente de cadru natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 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 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. Anexe

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- **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:** MAI 2025

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii Bican Ovidiu, Falcoie Gheorghe Mirel, Firiza Dincu Mihai, Pițigoi Ioana, Bănică Valeria, Mădălan Viorica, Argint Victor, Ciobanu Liliana, Măruță Dumitru, Arjoca Marinela Valentina, Mezdrea Ion Nicolae, Stamate Florentina Corina, Glăvan Matei, Glăvan Ioana Roxana, Niculescu Claudiu, Tufiși Andrei Marin, Turbatu Robert Constantin, Trandafir Olimpia Georgeta, Diaconescu Mihaela Cristina, Sfrânciog Elena Diana Anca, Enea Ionuț, Pană Ionuț Marian, Lătărețu Ion, Bădicuț Iliescu Alin, Pera Ionuț Alin, Lăpădatu Adriana, Popescu Gheorghe, Ciobanu Mihaela Alexandra, Trandafir Gabriel Cosmin, Duralia Alexandra, Ridichie Doina, Vlăduțoiu Elena Claudia, Vîlceanu Loredana Elena, Roibu Petrișor Dincă, Ianc Alexandru Ionuț, Irod Ioan Octavian, Cazan Florin, Răscol Aurel Iulian, Costescu Alexandra Liliana, Cătuș Mihail Cosmin, Mîndruleanu Simona Ionela, Bodescu Marius Mihai, Rotaru Octavian, Chepea Ion Bogdan, Sichitiu Floriana Alexandra, Stoicoiu Liviu Andrei, prin reprezentant IROD IOAN OCTAVIAN a solicitat Primăriei mun. Tg.- Jiu aprobarea introducerii terenurilor, pe care le dețin, din extravilan în teren intravilan pentru dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare, drept pentru care a obținut Certificatul de Urbanism nr. 619 din 12.05.2025. Terenul studiat, este în totalitate proprietate privată și aparține beneficiarilor mai sus menționați, în conformitate cu Actul de dezmembrare autentificat sub nr. 3661 din 12.06.2024 și tabel anexat.

Terenul studiat se compune din mai multe loturi (cu numerele cadastrale de la 70698 până la 70799), are o suprafață totală de 36.500,00 mp și este situat în extravilanul mun. Tg.-Jiu, jud. Gorj. Terenul este parcelat și are o suprafață totală de 36.500,00 mp din care 29.932,00 mp este teren destinat pentru locuințe (100 de loturi) și 6.568,00 mp este teren destinat pentru două străzi de 7,00 m lățime, cu dublu sens și câte 2 trotuare de câte 1,00 m, fiecare.

Terenul este situat în apropierea UTR-lui 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești, în vecinătatea zonelor de locuințe extinse prin PUZ-uri.

Folosința actuală a terenului extravilan este de teren arabil.

În realitate, terenul este nefolosit și neexploatat, pe care au crescut buruieni.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord est - cu teren rezervă a Primăriei;
- la sud est - cu drum de acces (nr. cad. 70516);
- la sud vest - cu teren rezervă a Primăriei;
- la nord vest - cu drum de exploatare De 86.

Nu este instituit un regim special asupra terenului studiat, dar pentru introducerea terenului în intravilan, schimbarea destinației terenului și stabilirea unor reglementări privind funcțiunile și construcțiile propuse, Primăria a considerat necesar, în conformitate cu Legea 350/2001 actualizată, Ordinul 233/2016, Ghidul GM-010-2000, Codul Civil, elaborarea unui PUZ pentru terenul studiat. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către reprezentantul beneficiarilor, care prevede stabilirea reglementărilor de construibilitate pe lotizarea terenului existentă, în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare (sociale, comerț, servicii, turism).

Funcțiunea dominantă (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinătatea de pe latura nord-est și sud-est și poate fi integrată în destinația dată prin PUG, aprobat, UTR 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești. Zona din care face parte și terenul studiat este, în continuare, în plină dezvoltare, iar de-a lungul străzilor publice existente au fost realizate și aprobate mai multe PUZ-uri pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul este, în cea mai mare parte, plan cu declivități minore care nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală. Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarilor, zonei învecinate și localității.

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.

Ținând cont că, terenul studiat este înconjurat de terenuri extravilane libere și la distanță mică de acesta există construcții în regim de înălțime P ... P+2, se propune ca și construcțiile studiate să fie tratate în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime (maxim P+2).

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului, terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr. 279/2023;
- Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu (RLU);
- 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 aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCPI

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

- Certificatul de Urbanism nr. 619 din 12.05.2025;
- Act Dezmembreare nr. 3661 din 12.06.2024 emis de Părău Claudia Rădița;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000, întocmit de ing. Aurel Marinescu

- Plan topografic cu coordonate teren scara 1:1.000, întocmit de ing. Aurel Marinescu, avizat de OCPI Gorj;

- Studiu geotehnic elaborat de S.C. FREYA PROJECT S.R.L.

- Aviz de oportunitate nr. 189 din 15.10.2025 eliberat de Primăria mun. Tg.- Jiu.
Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.
- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Tg.-Jiu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei

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.

Trebuie să privim arhitectura altfel. Lumea s-a schimbat. Pandemia, conflictele, crizele globale ne-au forțat să regândim cum trăim, cum lucrăm, cum construim.

Realitatea evoluează rapid, iar tehnologia, știința și inteligența artificială, politica rescriu regulile arhitecturii.

Nu construim doar clădiri, cream experiențe. Avem nevoie de spații care evoluează odată cu noi. Flexibilitate, sustenabilitate, inteligență.

Arhitectura este cu și despre oameni, despre felul în care ne simțim într-un loc, despre interacțiuni și conexiuni.

Orașele trebuie să devină mai umane, spațiile mai vii. Într-o lume cu resurse limitate, arhitectura trebuie să ofere soluții care protejează mediul și îmbunătățesc calitatea vieții. Clădiri verzi, orașe eco, regenerare urbană, surse alternative de energie, design responsabil. Arhitectura este inovație, dar aceasta ca și realitatea argumentată și tehnologiile emergente, trebuie să servească umanitatea, să aibă suflet și să transmită emoție. Nu renunțăm la trecut, îl redefinim, pentru că arhitectura poate îmbina patrimonial cu viitorul (restaurare, reinterpretare, reinventare).

Nu construim doar clădiri, cream experiențe. Avem nevoie de spații care evoluează odată cu noi. Flexibilitate, sustenabilitate, inteligență.

Terenul studiat este situat, conform PUG municipiu Tg.- Jiu în extravilanul municipiului. 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. Beneficiarii au demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse, după obținerea autorizației de construire pentru fiecare locuință în parte, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în extravilanul mun. Tg.-Jiu, jud. Gorj, tarlăua 95, parcelele 55/1 și se compune din mai multe loturi (cu numerele cadastrale de la 70698 până la 70799). Terenul este parcelat și are o suprafață totală de 36.500,00 mp din care 29.932,00 mp este teren destinat pentru locuințe (100 de loturi) și 6.568,00 mp este teren destinat pentru două străzi de 7,00 m lățime, cu dublu sens și câte 2 trotuare de câte 1,00 m, fiecare.

Folosința actuală a terenului extravilan este de teren arabil. În realitate, terenul este nefolosit și neexploatat, pe care au crescut buruieni.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord est - cu teren rezervă a Primăriei;
- la sud est - cu drum de acces (nr. cad. 70516);
- la sud vest - cu teren rezervă a Primăriei;
- la nord vest - cu drum de exploatare De 86.

Terenul este situat în apropierea UTR-lui 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești, în vecinătatea zonelor de locuințe extinse prin PUZ-uri.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic întocmit de SC FREYA PROJECT SRL prezintă condițiile de teren Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief.

Se disting luncile aluvionare ale râului Jiu și pârâurilor 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 întrânduri 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 240,00 m, terasa medie cu 20,00 m mai jos, terasa inferioară între 205,00 – 210,00 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 – 2,00 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 rachiți și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii 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” (Narcisus 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 stratelor 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 recurentă $IMR=100$ 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 de 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 = 250 kPa ;

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Stratificația terenului:

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează. Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior.

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, au fost executate 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Sondaj - S1

0,00 - 0,15 m - sol vegetal argilos;

0,15 - 0,90 m - argilă nisipoasă, cafenie (depozite de luncă aluvionară);

0,90 - 3,00 m – nisip grosier, pietriș cu bolovăniș (depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sondaj – S2

0,00 - 0,20 m - sol vegetal argilos;

0,20 - 1,00 m - argilă nisipoasă, cafenie (depozite de luncă aluvionară);

1,00 - 3,00 m – nisip grosier, pietriș cu bolovăniș (depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

a) *Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,15 (0,20)-0,90 (1,00),*

- umiditatea naturală - $w \% = 24,70\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $y_w = 19,80 \text{ KN/nr}$;
- porozitatea - $n\% = 42,35\%$;
- indicele porilor - $e = 0,72$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 21,00$ (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $I_c = 0,83$ (plastic vârtoasă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,78$ (practic saturat);
- umflarea liberă - $U_1 = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 18^\circ$;
- coeziunea - $c = 16 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică - $M_{2..3} = 13400 \text{ kPa}$

(compresibilitate medie)

fracții granulometrice

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 7,0 \%$;
- greutatea volumică - $y_w = 20,7 \text{ KN} / \text{m}^5$;
- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0,00 \text{ kPa}$;
- modulul de deformație liniară - $E = 20.000 \text{ kPa}$;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$

(neuniforme);

fracții granulometrice

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

Condiții de fundare

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

1. Interval de adâncime 0,15 (0,20) — 0,90 (1,00) m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă nisipoasă, cafenie (depozite de luncă aluvionară). Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 220 kPa.

2. Interval de adâncime 0,90 (1,00) – 3,00 m.

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

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

- Nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil situându-se la adâncimi medii de 2,50- 3,00 m față de suprafața terenului natural, cu posibilități ascensionale până la adâncimea de -1,50 m, în cele mai defavorabile situații de precipitații atmosferice.

- Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,00 m față de terenul natural.

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

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

- Zona seismică de calcul „ E ”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de $1,2$ KN/m²

- Zona eoliană „ A ” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,30$ KN/m²

- Adâncimea de îngheț maximă este de $0,80$ m .

- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

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

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

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, înainte de turnarea betonului.

- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.

- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din drumul de acces (privat al Primăriei) cu nr. cad. 70516, situat la sud-est și se leagă cu strada Panduri.

În interiorul terenului există două străzi de 7,00 m lățime, care se leagă transversal, pe capăt, cu drumul de exploatare De 86, care va funcționa ca loc de întoarcere, iar pe viitor, când zona se va dezvolta, poate să continue și să se lege cu alte străzi și parcele din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, conform PUG aprobat, este situat în extravilanul mun. Tg.- Jiu, are o suprafață de 36.500,00 mp și nu are reglementări stabilite.

Terenul este liber de construcții.

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

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Pe amplasament nu există utilități tehnico-edilitare, dar în zonă există rețea energie electrică, apă, canalizare ape pluviale, gaze și telecomunicații/internet.

Soluțiile tehnice pentru canalizarea menajeră, pentru loturile studiate, vor fi luate individual, cu bazine vidanjabile etanșe, dar sub strada propusă, înainte de asfaltare, se va realiza rețea stradală de canalizare, care să poată fi, oricând, gata de branșare, atunci când în zonă aceasta va fi finalizată și funcțională.

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 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).

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.

Cerințele pentru construcții de locuire în această zonă, precum și pentru unele construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii), sunt mari.

Pentru o etapă de perspectivă viitoare, se pot realiza, pe unele loturi, construcții sociale (cămin de bătrâni), turism (pensiuni) sau spații educative (after school).

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. Investițiile propuse nu sunt 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.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarilor, care doresc exploatarea terenului pe care îl dețin, în mod eficient, atât pentru confortul de locuire, cât și din punct de vedere financiar, prin realizarea de funcțiuni complementare (birouri, magazine mixte, pensiuni, cabinete medicale, etc.). Aceste opțiuni ale proprietarilor terenurilor studiate nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria mun. Tg.-Jiu cu nr. 619 din 12.05.2025 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

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, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

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 municipiului Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în extravilan, pe strada Panduri, în vecinătatea UTR-lui 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 - zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești, pentru care sunt reglementate POT = 30%, CUT = 0,30 ...0,90 și regim de înălțime P ... P+2.

Funcțiunea dominantă (locuire) propusă de beneficiari și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu zona de locuințe individuale, UTR 30 și 32, care este, preponderent, cu locuințe individuale P...P+2 (dezvoltate pe străzi noi).

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 investițiile propuse, în corelare cu solicitările beneficiarilor.

Se propune introducerea terenului din extravilan în intravilanul mun. Tg.- Jiu, schimbarea destinației terenului din teren arabil în teren curți-construcții pentru realizarea de locuințe și funcțiuni complementare.

De asemenea, prin PUZ se propune mărirea procentului de ocupare a terenului (POT) de la 30% la 35%, mărirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) de la 0,9 la 1,05 și stabilirea distanțelor față de limitele terenului studiat.

Regim maxim de înălțime P+2E cu Hmaxim la coamă = 12,00 m.

Se propune păstrarea loturilor existente (conform Act de Dezmembrare), 100 de loturi destinate pentru locuințe (cu suprafață totală de 29.932,00 mp) și 6.568,00 mp de teren destinat pentru circulație auto și pietonală (două străzi longitudinale de 7,00 m lățime, cu dublu sens și câte 2 trotuare de câte 1,00 m, fiecare).

Limita de construibilitate pentru construcțiile propuse până la limita proprietății la stradă este de 5,00 m, iar față de limitele laterale și spate conform Codului Civil, minim 0,60 m la fațadele fără goluri și la 2,00 m la fațadele cu goluri.

Distanța dintre 2 clădiri de pe parcele alăturate va fi stabilită, astfel încât să respecte reglementările privind minimul de însorire.

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. În condițiile în care canalizarea menajeră, în zonă, este în execuție, până la punerea ei în funcțiune, se vor realiza soluții individuale, cu condiția realizării canalizării sub strada propusă, care să poată fi ulterior bransată la canalizarea stradală principală.

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 unifamiliale, (individuale sau cuplate) și funcțiuni complementare, compatibile cu funcțiunea de locuire (sociale, comerț, servicii, agrement și turism) 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 formei terenului existent, de care trebuie să se țină cont, unele loturi vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă identice, iar altele vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă diferite. 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.

MODUL DE UTILIZARE A PARCELELOR TERENULUI STUDIAT

Steren studiat = 36.500,00 mp.

Steren destinat pentru locuințe = 29.932,00 mp.

Steren drumuri și trotuare = 6.568,00 mp.

Se vor realiza 100 loturi, cu suprafețe de la 251,00 mp până la 321,00 mp.

- Sc maxim propus/lot = de la 87,85 mp până la 112,35 mp;

- Sd maxim propus/lot = de la 263,55 mp până la 337,05 mp;

- P.O.T. maxim propus = 35,00% / lot

- C.U.T. maxim propus = 1,05 / lot

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

Terenul este situat în extravilanul mun. Tg.-Jiu, în apropierea UTR-lui 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești, în vecinătatea zonelor de locuințe extinse prin PUZ-uri.

Terenul studiat se compune din mai multe loturi (cu numerele cadastrale de la 69201 până la 69243), are o suprafață totală de 16.204,00 mp.

Conform PUG – asupra zonei nu este instituit un regim urbanistic special, imobilul nu este inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată.

Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.

Pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru locuințe individuale pe terenurile din zonă.

Funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, compatibilă cu cea de locuire propusă de beneficiar și susținută prin prezenta documentație poate fi integrată în UTR 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. 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 la strada Panduri și cu posibilitatea racordării la utilitățile existente (apă, gaze, energie electrică, canalizare ape menajere și pe viitor la canalizare menajeră), rezultă ca fiind firească cerința beneficiarilor de a face demersurile privind introducerea terenurilor în intravilan, schimbarea destinației terenurilor din arabil în teren curți-construcții și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizațiilor 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. Modernizarea circulației.

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din drumul privat (teren cu nr. cad. 70516), situat la sud-est, care face legătura cu str. Panduri, drum care necesită a fi modernizat și intabulat ca domeniu public. În interiorul terenului există două străzi de 7,00 m lățimecu trotuare de 1,00 m, care se leagă transversal, pe capăt, cu drumul de exploatare De 86, care va funcționa ca loc de întoarcere, iar pe viitor, când zona se va dezvolta, poate să continue și să se lege cu alte străzi și parcele din zonă.

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

Terenul studiat are o suprafață totală de 16.204,00 mp.

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

În conformitate cu parcelarea existentă, terenul este împărțit în 100 de loturi cu suprafețe de la 251,00 mp până la 321,00 mp și două străzi de 7,00 m lățime și câte 2 trotuare de 1,00 m, fiecare.

Steren studiat = 36.500,00 mp.

Steren destinat pentru locuințe = 29.932,00 mp.

Steren drumuri și trotuare = 6.568,00 mp.

- Sc maxim propus/lot = de la 87,85 mp până la 112,35 mp;

- Sd maxim propus/lot = de la 263,55 mp până la 337,05 mp;

- P.O.T. maxim propus = 35,00% / lot

- C.U.T. maxim propus = 1,05 / lot

Regimul maxim de înălțime propus este P+2E cu Hmaxim = 12,00 m.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

estinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren curți-construcții pentru:			29.932,00	82,00%
- locuințe individuale și funcțiuni complementare			10.476,20	35,00%
- spațiu verde			9.578,20	32,00%
- alei, parcare			9.877,60	33,00%
Teren arabil	36.500,00	100%		
Străzi			5.108,50	14,00%
Trotuare			1.459,50	4,00%
Steren studiat	36.500,00	100%	36.500,00	100%

De asemenea se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe strada propusă prin racordarea acestora la rețelele existente în zonă (apă, canalizare ape pluviale, energie electrică, internet și gaze), cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se mai propun împrejmuiri, anexe și amenajări de incintă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe strada propusă, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus, prin branșarea la rețelele existente în zonă (apă, energie electrică, gaze, tv cablu și internet), fie din cele existente de-a lungul străzii Panduri, fie din străzile noi existente, realizate în baza PUZ-urilor aprobate.

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).

Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord la rețelele de pe străzile propuse, care se vor racorda la rețeaua cea mai apropiată existentă în zonă, 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 parcelă 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.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră va fi colectată în bazine vidanjabile etanșe individuale până la finalizarea și punerea în funcțiune a canalizării menajere din zonă.

Pe strada propusă de pe terenul studiat se va realiza canalizare menajeră care va fi pregătită să fie racordată la canalizarea din zonă, atunci când aceasta va fi funcțională. 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 Panduri.

Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al construcțiilor se va realiza din rețeaua stradală propusă, care se va racorda la rețeaua existentă în zonă. Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a construcțiilor se va realiza din rețeaua stradală propusă, care se va racorda la rețeaua existentă în zonă. 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.

Rețele de 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).

Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

Gospodărie comunală

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

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

- deșuri din operațiile de excavare;
- deșuri menajere și solide;
- deșuri 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 proprietarilor, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

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.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

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

3.7. Protecția mediului

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

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, de minim 2 mp/loc., încadrându-se în prevederile RGU.

a) Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă este realizată din rețeaua stradală existentă prin intermediul unui branșament. Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în bazin vidanjabil etanș. Apele meteorice sunt preluate de canalizarea din incintă care este racordată la rețeaua stradală.

Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere.

În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Construcțiile propuse nu vor afecta solul și pânza freatică.

Specificul activităților funcțiunilor complementare acceptate, ce se vor desfășura în spațiile propuse nu vor produce poluare a apelor.

b) Protecția aerului

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

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

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului.

În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

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

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45dB și curba de zgomot Cz 40;

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

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

d) Protecția împotriva radiațiilor

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

e) Protecția solului și subsolului

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

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

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

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

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

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilite și redat circuitului initial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

În perioada executării lucrărilor de construcție a obiectivelor se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare. Lucrările de amenajare ale obiectivelor propuse se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Datorită amplasării și orientării față de punctele cardinale, imobilele propuse nu afectează sub nici o formă imobilele învecinate, care sunt la distanță foarte mare.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse a se extinde sau a se supraetaja nu vor afecta imobilele din vecinătate, astfel încât, să nu fie afectată însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014. Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D) 1.1. din Ordinul nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și locuinței privind durata minimă de însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

h) Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

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

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz. Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

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

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

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industriei (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.). Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

La momentul întocmirii prezentei documentații, solicitările din partea proprietarilor sunt pentru construirea de locuințe individuale și anexe locuințe.

Pentru o etapă de perspectivă, unii proprietari se gândesc să realizeze, pe unele loturi, pe care le dețin și alte construcții pentru comerț de tip magazin mixt, birouri administrative și/sau prestări servicii nepoluante amplasate la parterul locuințelor (birouri firme, cabinete medicale, etc), construcții sociale (cămin de bătrâni), turism (pensiune, hostel sau aparthotel de maxim 12 camere de cazare), sau spații educative

(after school) și parcaje aferente funcțiunilor propuse, unele din acestea încadrându-se în categoria obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Terenul studiat, este în totalitate proprietate privată și aparține beneficiarilor Bican Ovidiu, Falcoie Gheorghe Mirel, Firiza Dincu Mihai, Pițigoii Ioana, Bănică Valeria, Mădălan Viorica, Argint Victor, Ciobanu Liliana, Măruță Dumitru, Arjoca Marinela Valentina, Mezdrea Ion Nicolae, Stamate Florentina Corina, Glăvan Matei, Glăvan Ioana Roxana, Niculescu Claudiu, Tufiși Andrei Marin, Turbatu Robert Constantin, Trandafir Olimpia Georgeta, Diaconescu Mihaela Cristina, Sfrânciog Elena Diana Anca, Enea Ionuț, Pană Ionuț Marian, Lătărețu Ion, Bădicuț Iliescu Alin, Pera Ionuț Alin, Lăpădatu Adriana, Popescu Gheorghe, Ciobanu Mihaela Alexandra, Trandafir Gabriel Cosmin, Duralia Alexandra, Ridichie Doina, Vlăduțoiu Elena Claudia, Vîlceanu Loredana Elena, Roibu Petrișor Dincă, Ianc Alexandru Ionuț, Irod Ioan Octavian, Cazan Florin, Răscol Aurel Iulian, Costescu Alexandra Liliana, Cătuț Mihail Cosmin, Mîndruleanu Simona Ionela, Bodescu Marius Mihai, Rotaru Octavian, Chepea Ion Bogdan, Sichitiu Floriana Alexandra, Stoicoiu Liviu Andrei, conform Act dezmembrare autentificat sub nr. 3661 din 12.06.2024 și tabel anexat, reprezentați de dl. IROD IOAN OCTAVIAN.

Terenul studiat este situat în extravilanul mun. Tg.-Jiu, jud. Gorj, tarlăua 95, parcelele 55/1 și se compune din mai multe loturi (cu numerele cadastrale de la 70698 până la 70799). Terenul este parcelat și are o suprafață totală de 36.500,00 mp din care 29.932,00 mp este teren destinat pentru locuințe (100 de loturi) și 6.568,00 mp este teren destinat pentru două străzi de 7,00 m lățime, cu dublu sens și câte 2 trotuare de câte 1,00 m, fiecare.

Folosința actuală a terenului extravilan este de teren arabil.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord est - cu teren rezervă a Primăriei;
- la sud est - cu drum de acces (nr. cad. 70516);
- la sud vest - cu teren rezervă a Primăriei;
- la nord vest - cu drum de exploatare De 86.

Terenul este situat în apropierea UTR-lui 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești, în vecinătatea zonelor de locuințe extinse prin PUZ-uri, pentru care sunt reglementate POT = 30%, CUT = 0,30 ...0,90 și regim de înălțime P ... P+2..

Funcțiunea dominantă (locuire) propusă de beneficiari și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu zona de locuințe individuale, UTR 32, care este, preponderent, cu locuințe individuale P...P+2 (dezvoltate pe străzi noi).

Se propune introducerea terenului din extravilan în intravilanul mun. Tg.- Jiu, schimbarea destinației terenului din teren arabil în teren curți-construcții pentru realizarea de locuințe și funcțiuni complementare.

De asemenea, prin PUZ se propune mărirea procentului de ocupare a terenului (POT) de la 30% la 35%, mărirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) de la 0,9 la 1,05 și stabilirea distanțelor față de limitele terenului studiat.

Regim maxim de înălțime P+2E cu Hmaxim la coamă = 12,00 m.

Se propune păstrarea loturilor existente (conform Act de Dezmembrare), 100 de loturi destinate pentru locuințe (cu suprafață totală de 29.932,00 mp) și 6.568,00 mp de teren destinat pentru circulație auto și pietonală (două străzi de 7,00 m lățime și câte 2 trotuare de 1,00 m, fiecare).

Limita de construibilitate pentru construcțiile propuse până la limita proprietății la stradă este de 5,00 m, iar față de limitele laterale și spate conform Codului Civil, minim 0,60 m la fațadele fără goluri și la 2,00 m la fațadele cu goluri.

Distanța dintre 2 clădiri de pe parcele alăturate va fi stabilită, astfel încât să respecte reglementările privind minimul de însorire.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

estinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren curți-construcții pentru:			29.932,00	82,00%
- locuințe individuale și funcțiuni complementare			10.476,20	35,00%
- spațiu verde			9.578,20	32,00%
- alei, parcare			9.877,60	33,00%
Teren arabil	36.500,00	100%		
Străzi			5.108,50	14,00%
Trotuare			1.459,50	4,00%
Steren studiat	36.500,00	100%	36.500,00	100%

Terenul studiat are o suprafață totală de 36.500,00 mp.

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

În conformitate cu parcelarea existentă, terenul este împărțit în 100 de loturi cu suprafețe de la 251,00 mp până la 321,00 mp și două străzi de 7,00 m lățime și câte 2 trotuare de 1,00 m, fiecare.

Steren studiat = 36.500,00 mp.

Steren destinat pentru locuințe = 29.932,00 mp.

Steren drumuri și trotuare = 6.568,00 mp.

- Sc maxim propus/lot = de la 87,85 mp până la 112,35 mp;

- Sd maxim propus/lot = de la 263,55 mp până la 337,05 mp;

- P.O.T. maxim propus = 35,00% / lot

- C.U.T. maxim propus = 1,05 / lot

Regimul maxim de înălțime propus este P+2E cu Hmaxim = 12,00 m.

Se mai propun împrejurimi, anexe și amenajări de incintă.

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe strada propusă prin branșarea la rețelele existente în zonă: apă, energie electrică, gaze, tv cablu și internet, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus.

Canalizarea menajeră va fi colectată în bazine vidanjabile etanșe individuale până la finalizarea și punerea în funcțiune a canalizării menajere din zonă. Pe strada propusă de pe terenul studiat se va realiza canalizare menajeră care va fi pregătită să fie racordată la canalizarea din zonă, atunci când aceasta va fi funcțională.

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).

Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

După aprobarea PUZ-lui, reglementările fiscale vor fi stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

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

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

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

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

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 transparent (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 propuse, la stradă, va fi de minim 5,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și bransarea 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.

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.).

Proprietarii terenurilor vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu bransamentele necesare pentru fiecare lot în parte.

Deoarece terenurile au suprafețe 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 valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare beneficiar și obiectiv, în parte.

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII
PUBLICE LOCALE**

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3

A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice

a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Studiu de prefazibilitate Studiu de fezabilitate Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini Verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar

B. Cheltuieli pentru realizarea investiției

b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului Cheltuieli pentru amenajarea terenului Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază Construcții și instalații Montaj utilaje tehnologice Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj Utilaje fără montaj și echipamente de transport Dotări Active necorporale	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli Organizare de șantier Comisioane, taxe, cost credit Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

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

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri de maximum 2 parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că funcțiunea propusă – locuințe și funcțiuni complementare poate fi realizată pe terenul studiat și poate fi integrată în UTR 30 – zonă locuințe individuale Calea Severinului.

În ansamblu, consecințele economice și sociale la nivelul UAT Târgu Jiu sunt **predominant pozitive**. Proiectul contribuie la dezvoltarea Municipiului, atât din perspectiva economică (investiții, venituri, infrastructură), cât și socială (oferă locuințe, crește comunitatea, stimulează îmbunătățiri ale serviciilor). Provocările care apar (costuri de întreținere, necesitatea extinderii serviciilor publice, managementul traficului) sunt gestionabile și sunt de așteptat în cadrul oricărei dezvoltări urbane, putând fi abordate prin planificare adecvată și alocare de resurse în programele multianuale ale administrației locale. Va fi important ca noii locuitori să fie integrați în viața orașului. Din fericire, distanța până în centrul orașului este relativ mică, iar noii rezidenți se vor considera parte a Municipiului Târgu Jiu, contribuind la diversitatea socială. Ei vor folosi infrastructura orașului: școli (copiii din cartier vor merge la școlile existente în oraș), servicii medicale, spații de agrement, etc. Acest lucru înseamnă o **creștere a cererii** pentru unele servicii publice (de exemplu, dacă sunt mulți copii, poate crește numărul de elevi la școlile din apropiere, ceea ce trebuie planificat din timp).

Considerăm ca obiectivele de investiție propuse pot avea un impact pozitiv și vor aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată
- modernizarea tramei stradale
- realizarea, în viitor, a unor dotări de folosință zilnică - spații comerciale mixte, servicii și activități compatibile cu zona de locuințe
- reabilitarea urbanistică a unui teren amplasat într-o zonă în care exploatarea agricolă nu a fost eficientă, dar zona a devenit căutată din punct de vedere al interesului imobiliar.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu funcțiunea propusă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și că investițiile care se doresc sunt oportune dezvoltării zonei.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Jiu.

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, ANIF, CTATU Primăria mun. Tg.-Jiu, Arhitect șef Primăria mun. Tg.-Jiu, Alimentare cu apă și canalizare – APAREGIO S.A., Distribuție Energie Oltenia S.A., Distrigaz Sud Rețele S.A., Pompieri-ISU Gorj, Direcția Județeană pentru Cultură, DSP Gorj, Administrația bazinală Apa Jiu Craiova, OCPI, Direcția Agricolă, Arhitect șef Consiliul Județean, dovada RUR).

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, ANIF, CTATU Primăria mun. Tg.-Jiu, Arhitect șef Primăria mun. Tg.-Jiu, Alimentare cu apă și canalizare – APAREGIO S.A., Distribuție Energie Oltenia S.A., Distrigaz Sud Rețele S.A., Pompieri-ISU Gorj, Direcția Județeană pentru Cultură, DSP Gorj, Administrația bazinală Apa Jiu Craiova, OCPI, Direcția Agricolă, Arhitect șef Consiliul Județean, dovada RUR);

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)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Viorel Dorel Pasăre".

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L – locuirea
- C – căi de comunicație
- SP – spații plantate, agrement, sport
- GC – gospodărie comunală
- TR – echipare edilitară

V. Unități teritoriale de referință

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFEREN P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- RGU, aprobat prin HGR 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ –ul și RLU aferent PUZ odată aprobat, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevederile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru al unui teren situat în extravilanul municipiului Tg.- Jiu, în apropierea UTR-lui 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești, conform PUG mun. Tg.- Jiu, pentru care sunt reglementate POT = 30%, CUT = 0,30 ...0,90 și regim de înălțime P... P+2.

Terenul studiat se compune din mai multe loturi (cu numerele cadastrale de la 70698 până la 70799), are o suprafață totală de 36.500,00 mp și este situat în extravilanul mun. Tg.-Jiu, jud. Gorj. Proprietarii terenurilor, reprezentați de dl. IROD IOAN OCTAVIAN au solicitat Primăriei mun. Tg.- Jiu aprobarea introducerii terenurilor, pe care le dețin, din extravilan în teren intravilan, pentru dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare, drept pentru care au obținut Certificatul de Urbanism nr. 619 din 12.05.2025.

Folosința actuală a terenului studiat este de teren arabil.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord est - cu teren rezervă a Primăriei;
- la sud est - cu drum de acces (nr. cad. 70516);
- la sud vest - cu teren rezervă a Primăriei;
- la nord vest - cu drum de exploatare De 86.

Funcțiunea dominantă (locuire) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu zona de locuințe individuale - UTR 30 și UTR 32, care este, preponderent, cu locuințe individuale P...P+2.

Terenul este parcelat și are o suprafață totală de 36.500,00 mp din care 29.932,00 mp este teren destinat pentru locuințe (100 de loturi cu suprafețe diferite, între 251,00 și 321,00 mp) și 6.568,00 mp este teren destinat pentru 2 străzi de 7,00 m lățime, cu dublu sens (2 x 3,50 m) și 2 trotuare de câte 1,00 m.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR 30 – zona locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești, care se regăsesc în

Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tg.- Jiu. Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal (PUZ), pentru introducerea terenului în intravilan, dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare, conform avizului de oportunitate nr. 190/17.10.2025, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului.

Planul urbanistic zonal și RLU aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea beneficiarilor Bican Ovidiu, Falcoie Gheorghe Mirel, Firiza Dincu Mihai, Pițigoi Ioana, Bănică Valeria, Mădălan Viorica, Argint Victor, Ciobanu Liliana, Măruță Dumitru, Arjoca Marinela Valentina, Mezdrea Ion Nicolae, Stamate Florentina Corina, Glăvan Matei, Glăvan Ioana Roxana, Niculescu Claudiu, Tufiși Andrei Marin, Turbatu Robert Constantin, Trandafir Olimpia Georgeta, Diaconescu Mihaela Cristina, Sfrânciog Elena Diana Anca, Enea Ionuț, Pană Ionuț Marian, Lătărețu Ion, Bădicuț Iliescu Alin, Pera Ionuț Alin, Lăpădatu Adriana, Popescu Gheorghe, Ciobanu Mihaela Alexandra, Trandafir Gabriel Cosmin, Duralia Alexandra, Ridichie Doina, Vlăduțoiu Elena Claudia, Vîlceanu Loredana Elena, Roibu Petrișor Dincă, Ianc Alexandru Ionuț, Irod Ioan Octavian, Cazan Florin, Răscol Aurel Iulian, Costescu Alexandra Liliana, Cătuț Mihail Cosmin, Mîndruleanu Simona Ionela, Bodescu Marius Mihai, Rotaru Octavian, Chepea Ion Bogdan, Sichitiu Floriana Alexandra, Stoicoiu Liviu Andrei, reprezentați de dl. IROD IOAN OCTAVIAN.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții".

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în

strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- 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. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport

- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- 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. 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 nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- 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 nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publice privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .

- 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 nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru terenurile cu numerele cadastrale de la 69201 până la 69243, în corelare cu UTR 32, în care terenul studiat poate fi integrat.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord est - cu teren rezervă a Primăriei;
- la sud est - cu drum de acces (nr. cad. 70516);
- la sud vest - cu teren rezervă a Primăriei;
- la nord vest - cu drum de exploatare De 86.

Funcțiuni admise:

Sunt admise locuințe individuale, construcții destinate pentru comerț de tip magazin mixt, birouri administrative și/sau prestări servicii nepoluante amplasate la parterul locuințelor, construcții sociale (cămin de bătrâni), turism (pensiune, hostel sau aparthotel de maxim 12 camere de cazare), loc de joacă pentru copii.

Mai sunt admise: realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, amenajă exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambientali și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm, amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața casei sau a garajului, rastel pentru biciclete, împrejmuiri opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale, iar la stradă se poate realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m și infrastructură edilitară.

Funcțiuni interzise:

-subzonă de unități industriale poluante, depozitare și transport (activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul aglomerat generat cu vehicule de transport greu, prin programul de activitate prelungit după orele 22.00, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, stații de asphalt, spălătorii chimice, etc.);

- subzonă de unități agricole;
- S –zonă cu destinație specială;
- ccf –căi de comunicație feroviară și construcții aferente.

Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 4 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;
- Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Terenul studiat, care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit cu valoare de patrimoniu și nici patrimoniu natural.

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

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat poate fi bransat la rețelele de apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, telecomunicații/internet și gaze naturale, prin extinderea rețelelor existente pe strada Panduri. În zonă telefonia mobilă (Vodafone, Orange, Zapp și Telekom) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

În conformitate cu PUG mun. Tg.–Jiu, UTR 30 și UTR 32 - POT-ul propus este de 30,00% și CUT-ul propus este de 0,90. Regimul de înălțime este P ... P+2.

În conformitate cu parcelarea existentă, sunt 100 de loturi cu o suprafață totală de 29.932,00 mp (cu suprafețe între 251,00 și 321,00 mp) și un lot de 6.568,00 mp

(teren cu nr. cad. 70799), destinat pentru două străzi de 7,00 m lățime, cu două benzi de circulație (2x3,50 m) și două trotuare de câte 1,00 m de o parte și alta.

Steren destinat pentru locuințe = 29.932,00 mp.

Steren drumuri și trotuare = 6.568,00 mp.

- P.O.T. maxim propus = 35,00% / lot

- C.U.T. maxim propus = 1,05 / lot

- Sc maxim propus/lot = de la 87,85 mp până la 112,35 mp;

- Sd maxim propus/lot = de la 263,55 mp până la 337,05 mp;

Regimul maxim de înălțime propus este P+2E cu Hmaxim = 12,00 m.

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită. Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

5.5. Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ va finanța amenajarea circulației auto, a parcărilor și a trotuarelor situate în incintă și racordul rutier pentru accesul în incintă.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice

6.1. Accese carosabile

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Amplasarea parcărilor în zona imobilelor propuse vor respecta distanța minimă de 5,00 m față de fațadele cu ferestre la dormitoare și camere de zi.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și deexploatare;
- b) parcaje, amenajare platformă(e) gunoi cu tomberoane îngropate, pe categorii

de selectare, locuri de odihnă prevăzute cu bănci și pergole pentru umbrire, foișoare de curte;

- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- d) Amplasarea indicatorilor rutieri și panouri de reclamă.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

La intersecția drumului de acces cu străzile propuse în incintă se vor amplasa indicatori rutieri.

6.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Aliniamentul stradal va fi stabilit ca o linie convențională paralelă cu strada, prin fixarea unei distanțe față de axul acesteia, față de trotuar, sau față de limita proprietății.

Aliniamentul construcțiilor propuse, conform Planșei nr. 3 - Reglementări urbanistice-zonificare și nr. 6 – Propunere de mobilare urbană, va fi retrasă la minim 5,00 m față de împrejmuirea la stradă.

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

Datorită formei terenului, construcțiile pot avea forme variate în plan și orientări diferite, în funcție de viziunea proprietarilor și a arhitectului cu care colaborează, dar fațada la stradă va fi paralelă cu aceasta.

Se recomandă orientarea spațiilor locuibile astfel încât să se asigure însorirea lor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare.

Distanțele minime, față de limitele terenului, vor respecta Codul Civil, astfel că ele vor fi de minim 0,60 m pentru fațadele fără ferestre și minim 2,00 m pentru fațadele cu ferestre, sau de la limita balcoanelor propuse.

Distanța minimă dintre clădiri va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- scurgerea apelor meteorice se face pe terenul propriu fără să fie afectate terenurile învecinate;

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementară. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;
- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru spațiile de cazare (locuințe de serviciu pentru angajați) și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se propune realizarea accesului auto și pietonal, la loturile de pe terenul studiat, din străzile propuse (care fac parte din terenul cu nr. cad. 70799), care se vor racorda la drumul privat teren cu nr. cad. 70516), care face legătura cu str. Panduri.

Terenul cu nr. cad. 40799 (S=6.568,00 mp) se compune din două străzi cu dublu sens de 7,00 m lățime (2x3,50 m) și 2 trotuare de câte 1,00 m, fiecare. Suprafața destinată circulației auto (străzi) este de 5.108,50 mp (14,00%). Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcțiile propuse pe cel puțin 2 laturi, ur din stradă și una pe o laterală a construcțiilor.

Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Pe ambele laturi a străzilor propuse se vor realiza trotuare de 1,00 m care se vor racorda la trotuarele care se vor realiza, în viitor, la drumul privat, teren cu nr. cad. 70516.

Suprafața destinată circulației pietonale (trotuare) este de 1.459,50 mp (4,00%).

Se va asigura accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există posibilitatea realizării infrastructurii tehnico-edilitare pe ambele străzi propuse prin racordarea acestora la rețelele existente de-a lungul străzii Panduri (apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, gaze și

internet), cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea rețelelor tehnico-edilitare sub străzile propuse (strada din incintă și drumul privat, teren cu nr. cad. 70516), înainte de asfaltarea sau betonarea acestora, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe strada propusă și pe drumul privat (teren cu nr. cad. 70516), din rețelele existente de-a lungul străzii Panduri pentru apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, gaze și internet, cu posibilitatea branșării fiecărui imobil propus. Pentru alte lucrări de racordare și branșare la rețelele edilitare publice, cheltuielile se suportă în întregime de beneficiarii terenurilor.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice, din afara proprietății, sunt proprietatea publică a unității administrativ teritoriale a municipiului Târgu Jiu și/sau a statului.

8.4. Alimentarea cu apă-canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branșament la rețeaua publică din strada Panduri.

8.5. Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

8.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădiri vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare propuse și descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160 mm la bazine vidanjabile etanșe individuale, iar când extinderea rețelei va fi posibilă, acestea vor fi dirijate spre rețeaua existentă pe strada Panduri.

La executarea lucrărilor de canalizare menajeră și canalizare ape pluviale se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.

8.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie, individuale cu care vor fi dotate construcțiile propuse, folosind combustibil gazos, sau

cu pompe de căldură, cu aport de energie electrică din panouri fotovoltaice.

8.8. Rețea de gaze naturale

Alimentarea va fi realizată din rețeaua de gaze naturale existentă pe strada Panduri, prin extinderea acestei rețele până la terenul studiat.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi realizată pentru fiecare parcelă, în parte, din rețeaua stradală nouă, care se va brânșa din rețeaua de pe strada Panduri, prin extinderea acestei rețele până la terenul studiat.

8.10. Telecomunicații

Racordul la construcții se va realiza din rețelele de telecomunicații, CATV și internet de pe strada Panduri, prin extinderea acestor rețele până la terenul studiat.

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

În conformitate cu parcelarea existent, sunt 100 loturi destinate pentru locuințe, cu o suprafață totală de 29.932,00 mp și un lot de 6.568,00 mp destinat pentru cele două străzi și trotuare.

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcții cu învelitoare tip șarpantă este de 12,00 m, măsurată de la CTS și 10,00 m pentru construcțiile cu învelitoare tip terasă. Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită. Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

9.2. Aspectul exterior al construcției

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, etc.

- este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperișului la imobile.

- sunt interzise imitațiile de materiale.

- sunt interzise construcțiile ce reprezintă pațișe ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului
Stere destinat pentru locuințe = 29.932,00 mp (82,00 % din suprafața totală).

- P.O.T. maxim propus = 35,00% / lot

- C.U.T. maxim propus = 1,05 / lot

- Sc maxim propus/lot = de la 87,85 mp până la 112,35 mp;

- Sd maxim propus/lot = de la 263,55 mp până la 337,05 mp;

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

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996. Pentru cele 100 de loturi se vor amenaja parcări în incintele propuse. Pentru loturile destinate locuințelor individuale sau cuplate se va asigura minim 1 loc de parcare în incintă sau garaj. Pentru loturile destinate pensiuni sau clădiri sociale (cămin de bătrâni, etc.) se vor asigura locuri de parcare în funcție de capacitatea de cazare și de numărul de angajați. Pentru loturile destinate comerțului sau pentru prestări servicii se vor asigura minim 2 locuri de parcare. Din numărul total al locurilor de parcare, acolo unde este cazul, **minim 1 loc** va fi rezervat persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în

conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Raportat la terenul studiat, suprafața de teren destinată pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de 9.578,20 mp (32,00% din suprafața curți-construcții, destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare), suprafață care respectă legislația privind - minim 2,00 mp/locatar.

10.3. Împrejmuiri

Terenul studiat va fi împrejmuțit pe toate laturile parcelelor. Se propune realizarea împrejmuțirii unitare la stradă pentru toate parcelele.

În condițiile prezentului regulament, este permisă (dacă este cazul) autorizare următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării spațiilor verzi de circulațiile auto și pietonale, din incintă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează ca terenul studiat să aibă funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare (sociale, comerț, servicii, agrement, turism) cu regim de înălțime P ... P+2, conform prevederilor de la nivelul unității teritoriale de referință UTR 32 – zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Funcțiuni complementare admise: sociale, comerț, servicii, agrement, turism.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; dispunerea de panour.

de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane; autobaze; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

11.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (SC) și suprafața terenului (ST) pe care se amplasează construcția propusă autorizării, $POT = SC(mp) / ST(mp) \times 100$.

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. $CUT = SD(mp) / ST(mp)$.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

estinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren curți-construcții pentru:			29.932,00	82,00%
- locuințe individuale și funcțiuni complementare			10.476,20	35,00%
- spațiu verde			9.578,20	32,00%
- alei, parcare			9.877,60	33,00%
Teren arabil	36.500,00	100%		
Străzi			5.108,50	14,00%
Trotuare			1.459,50	4,00%
Steren studiat	36.500,00	100%	36.500,00	100%

- P.O.T. maxim propus = 35,00% / lot
- C.U.T. maxim propus = 1,05 / lot

UNITĂȚI FUNCȚIONALE

LM – locuințe P ... P+2

IS - instituții publice și servicii

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

GC –gospodărie comunală

TE –echipare edilitară

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR-uri alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR).

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării și aprobării PUZ și introducerea lor în baza de date, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă pentru a fi integrate în PUG-ul mun. Târgu Jiu.

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investițiile propuse de beneficiar sunt oportune dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și urbanistic în zonă.

CONCLUZII

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile din zonă.

Terenul studiat se prezintă ca un minicartier de locuințe individuale și funcțiuni complementare, care se integrează și completează celelalte zone de locuințe, aprobate prin PUZ-uri care au extins intravilanul mun. Tg.-Jiu, respectiv UTR 32 – zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești.

Pe aceste amplasamente există posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni necesare acestor minicartiere de locuințe, cum ar fi spațiile comerciale, servicii, spații de agrement și locuri de joacă pentru copii.

Deoarece terenul studiat este complet liber și se poate interveni pe el, fără probleme, amenajarea spațiilor din incintă (parcări, circulații carosabile, spații verzi) pot fi concepute și realizate lejer, de la bun început, din faza DTAC.



Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pasăre".

