

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

* **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELĂRII SI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

* **Amplasament :**

Municipiul Tg-Jiu, Strada Ursati, judetul Gorj, (Nr. Cad. 70382)

***Beneficiar:**

DIACONU GIGI

***Proiectant:**

S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;

șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel

* **Data elaborării:**

Octombrie 2025;

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

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

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

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

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

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

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

- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducerea pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

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

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

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular. Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfățișarea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbanistii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de

arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

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

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

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

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

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare - aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;

- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Beneficiarul Diaconu Gigi a solicitat Primăriei Municipiului Targu Jiu, parcelare imobil in vederea construirii de locuinte individuale si alte constructii cu functiuni complementare.

Conform P.U.G Municipiului Tg-Jiu, terenul se afla in intravilanul localității, in UTR-ului 38 – zona de locuinte individuale Ursati LM.u 38-predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip semiurban.

Pentru a putea parca se este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal cu acest scop.

A fost eliberat in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 959 din 10.07.2025.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține domnului Diaconu Gigi, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

Terenul studiat are o suprafață totala de 6824mp (conform masuratorilor cadastrale).

În realitate, terenul nu este in totalitate folosit și exploatat, iar in vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale;
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate.
- terenuri intravilane libere de constructii
- Terenuri extravilane libere de constructii

Terenul studiat se afla intr-o zona aflata in dezvoltare , unde functiunea predominanta este cea de locuire. In adiacenta se afla numeroase constructii de locuinte noi.

Accesul la parcelele studiate se face in mod direct din strada Ursati situata pe latura de est.

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede parcelarea terenului pentru construirea de locuinte sau alte constructii cu functiuni complementare .

Funcțiunea dominantă (locuințe individuale in regim izolat sau cuplat) propusă de beneficiar și susținută prin prezenta documentatie este în corelare cu funcțiunea invecinata.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- Ungureanu Florin- la nord;
- nr. cad. 43294 - la sud;
- nr. cad. 42037 Strada Ursati- la est,
- nr. cad. 45593 (drum privat) – la vest.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat intr-o zona aflata in plina dezvoltare, de locuinte, unde se disting multiple constructii noi.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin extinderea zonelor construite, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- ° Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit valabilitatea prin HCL 537/2023;

- ° Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu (RLU);

- **Lista studiilor de fundamentare înocmite concomitent cu P.U.Z.**

- ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;

- Studiul geotehnic întocmit la solicitarea beneficiarului;

- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date satistice**

- P.U.G. TÂRGU JIU aprobat prin HCL 159/1998, prelungit prin HCL 537/2023.

- Strategia de dezvoltare a Municipiului Târg Jiu.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unor locuințe individuale.

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.

Conform P.U.G Municipiului Tg-Jiu, terenul se afla in intravilanul localității, in UTR-ului 38 – zona de locuințe individuale Ursati LM.u 38-predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip semiurban.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG, pentru zona de locuințe individuale, respectiv cu UTR 38.

Funcțiunea dominantă existentă în vecinătate este de locuire individuală.

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

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de locuințe individuale (în regim izolat, cuplat) și funcțiuni complementare (sociale, comerț, servicii, turism, agrement).

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să solicite obținerea autorizației de construire pentru locuințe în condițiile respectării normelor în vigoare.

Date privind evoluția zonei

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe.

• Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic actual se poate aprecia ca zonă ce se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de locuințe, existând în adiacența numeroase Planuri Urbanistice Zonale în derulare, pentru funcțiunea de locuire.

Pe teren nu există o conductă de gaze naturale ce va impune restricții de construire. În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salubru.

2.2. Încadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Conform P.U.G Municipiului Tg-Jiu, terenul se află în intravilanul localității, în UTR-ului 38 – zona de locuințe individuale Ursati LM.u 38-predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban.

Terenul studiat se află într-o zonă aflată în dezvoltare, unde funcțiunea predominantă este cea de locuire, respectiv cartier Bîrsești-Ursați.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- Ungureanu Florin- la nord;
- nr. cad. 43294 - la sud;
- nr. cad. 42037 Strada Ursati- la est,
- nr. cad. 45593 (drum privat) – la vest.

• **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilități, cooperări în domeniul edilitar, servirea cu unstituții de interes general, etc.**

Determinarea limitelor construcției propuse până la asigurarea distanței minime față de construcțiile vecine și stabilirea înălțimii se va face în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996 și a Legii nr.350/2001.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

Stratificația terenului:

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

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

de bază:

Sondaj - S1

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă

(depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 7,00 m se întâlnește complexul argilo - marnos vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona comunei Licurici.

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

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;
- porozitatea - $n\% = 41,00\%$;
- indicele porilor - $e = 0,69$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);
- umflarea liberă - $U_1 = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea - $c = 15 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică - $M_{2-3} = 13400 \text{ kPa}$

(compresibilitate medie)

fracții granulometrice

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

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

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

fracții granulometrice

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

Condiții de fundare

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

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

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

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.
- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

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

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

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

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

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

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

- 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 climatica B – STAS 10101/21

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

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

- Sarcina datorită acțiunii vântului (g_v) 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, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

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

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

2.4. Circulația

• **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz**

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Ursati situată în partea de est, stradă având o lățime de 7 m cu IAU cu două benzi de circulație, conform secțiunii transversale din planșa Circulația juridică a terenului și obiective de utilitate publică. Circulația este compusă din trafic de autoturisme și mijloace de transport în comun.

• **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din drumul de acces public existent (strada Ursati).

Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor și a locurilor de parcare necesare.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.G municipiului Tg-Jiu, terenul studiat este situat în intravilan.

Pentru a putea parcelaterenul este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal cu acest scop.

Toate conditiile de construibilitate se vor preciza în regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal elaborat.

Conform P.U.G Municipiului Tg-Jiu, terenul se afla în intravilanul localitații, în UTR-ului 38 – zona de locuinte individuale Ursati LM.u 38-predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip semiurban.

În prezent terenul studiat , format dintr-o parcela de teren are destinație de teren arabil.

- P.O.T. maxim existent este 30%

- C.U.T. maxim existent este 0,9.

• Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea propusa este aceeași cu funcțiunile existente în jurul terenurilor reglementate.

• Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Pe terenuri nu exista constructii.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

• Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată există în prezent fond construit alcatuit din locuinte sau anexe gospodaresti noi, asu în curs de construire, cu regim de înaltime peponderent P, P+1 sau P+M.

• Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Exista în zona, și constructii cu funcțiuni de comert sau servicii necesare locuirii.

• Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual pe terenuri nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde în suprafață de minim 15% pe fiecare parcela propusa pentru

construire.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul

- **Principalele disfuncționalități**

- Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a cvartalului din care face parte terenul;

- Existența unor clădiri ce nu mai corespund exigențelor din prezent.

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Zona studiată dispune de rețele publice de energie electrica, gaze naturale si alimentare cu apa.

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.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele publice edilitare existente in zona se vor suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

Activitatea propusă a obiectivului nu este una poluantă, efectul este doar pe perioada executiei lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- **Relația cadrul natural-cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajerile vor fi percepute în mare măsură ne la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată cu construcții și suprafața rezervată spațiului verde. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al localității Targu-Jiu din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul Orasului.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Diaconu Gigi, Mun. Targu Jiu, Strada Ursati, nr. cad. 70382, jud. Gorj

cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

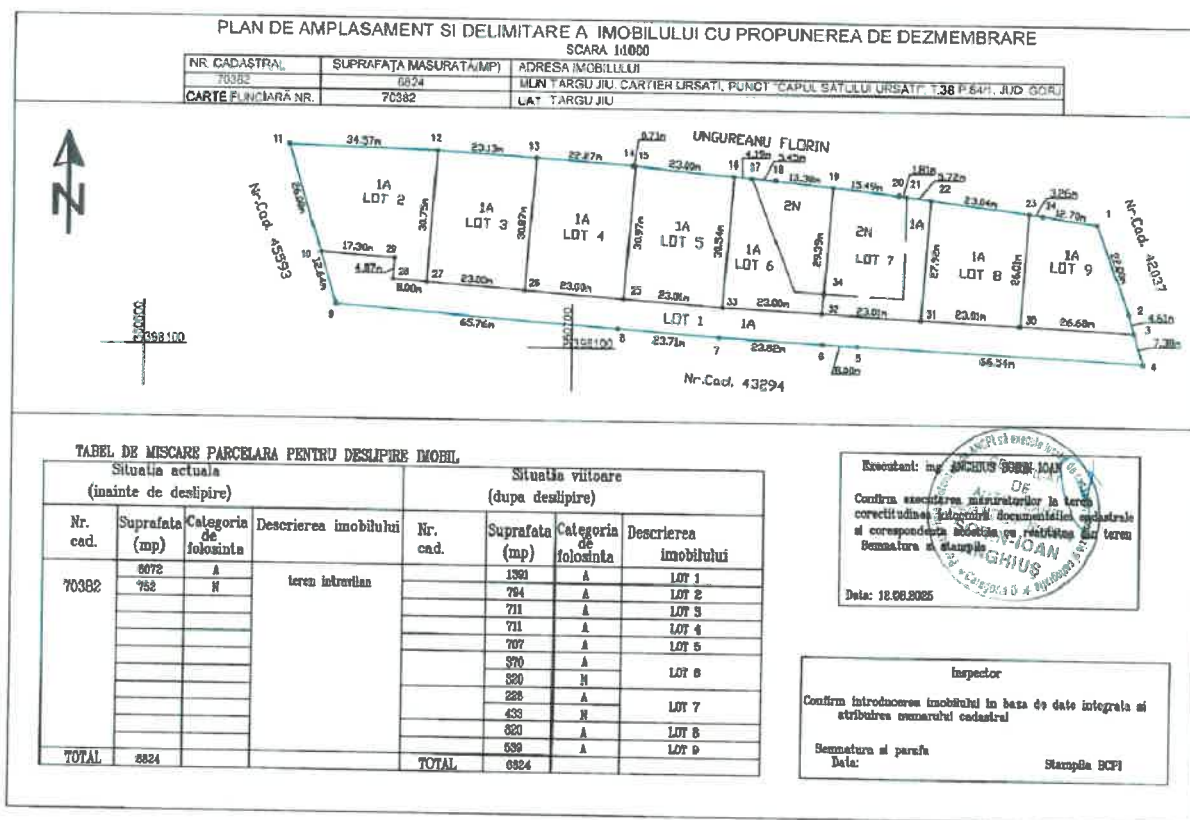
Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

Funcțiunea dominantă (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinatatile existente.

Accesul auto și pietonal se face în mod direct din strada Ursati.

Zona studiată are o suprafață de **6902 mp** conform actelor de proprietate și o suprafață de **6824 mp** conform măsurătorilor cadastrale, și este formată dintr-o singură parcelă de teren, aflate în proprietatea domnului Gigi Diaconu.

Proprietarul dorește parcelarea terenului, conform propunerii de mai jos



Ulterior aprobării PUZ-ului se vor realiza operațiuni de reparcelare, cu respectarea următoarelor condiții.

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.

Eliberarea autorizației de construire pentru terenurile studiate nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru locuințe individuale pe terenurile din vecinătate, din UTR 38.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu

case unifamiliale, cu acces direct din strada Ursati și cu posibilitatea racordării la majoritatea utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale. Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

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

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

3.4. Modernizarea circulației.

Accesul auto și pietonal se va face direct din strada Ursati.

Accesul la parcelele propuse se va face de pe drumul privat propus, cu latimea de 7m și prevăzut cu loc de întoarcere în capăt.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zona .

Nu sunt propuse cedări de teren pentru drum.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei nr. 6 din RGU (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii).

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se va definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizație de Construire.

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

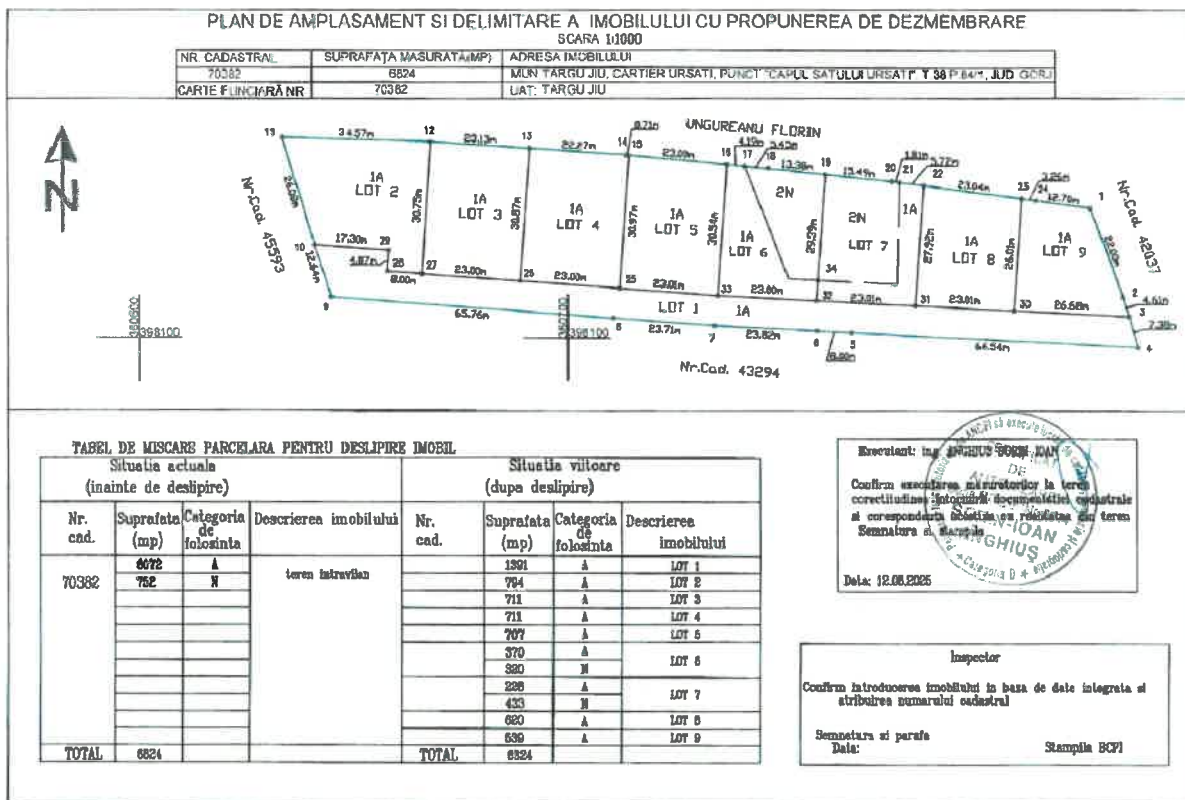
Zona studiată are o suprafața totală de **6902 mp** conform actelor de proprietate și o suprafață de **6824 mp** conform măsurătorilor cadastrale , și este formată dintr-o parcelă de teren, aflată în proprietatea domnului Diaconu Gigi.

Pe amplasament nu există construcții .

Se propune parcelarea terenului, conform schitei atasate.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Diaconu Gigi, Mun. Targu Jiu, Strada Ursati, nr. cad. 70382, jud. Gorj



Se va realiza lotul nr. 1, constituind drum de acces la parcele ,cu loc de intoarcere pentru masina de stingere a incendiilor, fiind necesar pentru obtinerea avizului ISU.

Zona functională propusa – zonă locuințe individuale, in regim izolat, sau cuplat si alte constructii cu functiuni complementare (anexe gospodaresti, spatii comerciale, spatii prestari servicii, pensiuni, etc.)

Regimul de inaltime propus este max S +P+2 iar inaltimea maxima propusa este de 12 m.

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

BILANT TERITORIAL PROPUS

	existent (mp)	%	propus (mp)	%
1. Suprafata teren curti constructii	6.824,00		5.437,00	79,63
Suprafata constructii maxime	0	0	1902,95	27,87
Circulatii pietonale si auto	0	0	2442,65	35,77
Spatii verzi amenajate minime	6.824,00	0	1087,40	15,93
2. Drum de acces propus	0		1391,00	20,37
Suprafata totala teren	6.824,00	100,00	5.824,00	100,00
	POT existent = 0%	CUT existent = 0	POT propus pe parcela=35,00% CUT propus pe parcela =1,05	

Bilant teritorial / parcela

	Suprafata teren	Suprafata construita	Suprafata circulatii	Suprafata spatii verzi
Lot 2	794 mp	277,90	397,00	119,10
Lot 3	711 mp	248,85	355,50	106,65
Lot 4	711 mp	248,85	355,50	106,65
Lot 5	707 mp	247,45	353,50	106,05
Lot 6	690mp	241,50	345,00	103,50
Lot 7	661 mp	231,35	330,50	99,15
Lot 8	620 mp	217,00	310,00	93,00
Lot 9	539 mp	188,65	269,50	80,85

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune racordarea/bransarea la rețelele publice de utilitati existente (apa, energie electrica, telefonie, cablu tv, internet, gaze naturale).

3.6.1. Alimentarea cu apă

- se poate realiza de la rețeau de apa a localitatii existente in strada Ursati.

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

- se vor realiza bazine etanse vidanjabile de incinta.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor spre spatiile verzi interioare amenajate.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

-se poate realiza de la rețeaua existenta in zona a localitatii aflata in adiacenta (Strada Ursati).

3.6.4 Telecomunicații

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

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate)

încălzirea se poate asigura prin centrala termica cu combustibil gazos, sau prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe combustibil solid, lemne, pompe de căldură, electrice), sau alte variante.

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

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea se va face de la rețeaua publică existentă în strada Ursati.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

- deșeurii din operațiile de excavare;
- deșeurii menajere și solide;

- deșeurii metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurii 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: - deșeurii 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;

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

- deșeurii 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;

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

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

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

1.1. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

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

absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

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

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

*Protecția aerului

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

*Protecția împotriva radiațiilor

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

*Protecția solului și a subsolului

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

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

*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul. Terenul este proprietate privata a doamnei Milcu Oana Raluca si nu se propun obiective de utilitate publica.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține domnului Diaconu Gigi, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

Zona studiată are o suprafața totală de **6902 mp** conform actelor de proprietate și o suprafață de **6824 mp** conform măsurătorilor cadastrale, și este formată dintr-o parcelă de teren, aflată în proprietatea domnului Diaconu Gigi.

Conform P.U.G Municipiului Tg-Jiu, terenul se află în intravilanul localității, în UTR-ului 38 – zona de locuințe individuale Ursati LM.u 38-predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban.

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

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zona locuințe individuale;
- circulații carosabile modernizate și nemodernizate.
- terenuri intravilane libere de construcții
- Terenuri extravilane libere de construcții

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Ungureanu Florin- la nord;
- nr. cad. 43294 - la sud;
- nr. cad. 42037 Strada Ursati- la est,

- nr. cad. 45593 (drum privat) – la vest.

Accesul auto si pietonal la parcelele propuse se va face din drumul de acces privat propus, cu latime totala de 7 m, 2-8 si direct din strada ursati pentru lotul nr. 9.

Funcțiunea și utilizarea permisă a terenului: Zona studiată va fi încadrată în UTR de tip **L (locuire)** – subzona pentru locuințe individuale (izolate sau locuințe cuplate (duplexuri sau case alipite două câte două)). Funcțiunea predominantă va fi așadar **locuire individuală**. Se permit atât case izolate pe parcelă proprie, cât și case cuplate (în oglindă pe limita de proprietate) sau case tip duplex (două unități locative în aceeași clădire).

Utilizări complementare admise: mici dotări aferente locuirii, precum garaje sau anexe gospodărești pe lot (magazii, foișoare), spații de birou sau activități profesionale fără public integrate în interiorul locuinței, precum și funcțiuni de mici servicii de proximitate care nu deranjează (de exemplu, un cabinet de cosmetică la parterul unei case, gradinita, un birou de consultanță, pensiune, servicii de cazare, aparthotel etc.), amplasarea cu condiția ca acestea să nu transforme caracterul rezidențial al zonei.

De asemenea se permit

- Servicii comerciale și prestări servicii de cartier, cu acces controlat și regim redus de vizitare: magazine alimentare de tip mixt, cofetării, patiserii, cafenele mici (fără terase sonore sau program de noapte), frizerii, saloane de înfrumusețare, croitorii, spălătorii haine (fără degajări poluante), farmacii, birouri de copiere/documente, florării, papetării, birouri individuale sau cabinete (contabilitate, consultanță, avocatură, arhitectură, psihologie etc.)
- Dotări medicale nepoluante și fără specific de urgență: cabinete de medicină de familie, cabinete stomatologice

- Dotări religioase și culturale de interes local, exclusiv cu regim redus: capele, biblioteci, centre de activitate civică sau comunitară de cartier.

-

Condiții generale pentru utilizările complementare:

- Funcțiunile complementare se vor realiza cu respectarea normelor de igienă, protecție a mediului și siguranță la incendiu;
- Nu este permisă amplasarea de funcțiuni generatoare de trafic intens, poluare fonică sau atmosferică, activități industriale sau comerț en-gros;
- Regimul de înălțime al acestor construcții va respecta indicatorii urbanistici generali ai zonei (max. S+P+2E, H max = 14 m);
- Se va asigura în incintă minim un loc de parcare pentru fiecare unitate cu funcțiune complementară și acces pietonal dedicat, dacă funcțiunea primește public.

Utilizări interzise: activități industriale, producție, depozitare en-gros, comerț cu suprafață mare, ferme zootehnice sau orice activitate ce produce noxe, zgomot, trafic greu. De asemenea, nu sunt permise construcții de locuințe colective (blocuri) în această zonă, pentru a menține regimul de înălțime mic și densitatea scăzută, conform intenției inițiale.

Regimul de înălțime propus este max S+P+2 iar înălțimea maximă propusă la este de 12 m.

- P.O.T. maxim propus = 35%

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

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, foisor, garaj etc.
- realizarea împrejmirilor opace, cu înălțimea de 2,50 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se recomandă realizarea împrejmirii cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.

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

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastel pentru biciclete, etc.

- Se vor realiza spații verzi în incintă minim 15% pentru fiecare parcelă construibilă
- Se vor realiza locuri de parcare în incintă, minim 1 loc/parcelă.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți-

- Conform prevederilor codului civil, față de limitele laterale și posterioare
- Față de limita strădala construcțiile se vor retrage minim 5,00m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

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

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

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

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

Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,90 m față de terenul natural.

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

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

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Proprietarul terenului sau proprietarii parcelelor (în cazul vânzării acestora), va/vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a 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.

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

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

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

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

A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice

al.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro)	Proprietar
-----	--	------------

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Diaconu Gigi, Mun. Targu Jiu, Strada Ursati, nr. cad. 70382, jud. Gorj

	<ul style="list-style-type: none"> - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini - Verificări de proiect 	
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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale 	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Proprietar

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată
- modernizarea tramei stradale
- realizarea unor dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse alimentare și nealimentare
-

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

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

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție

Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj).

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

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

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

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

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

Întocmit,
Arh. Pirvulescu Alina Mihaela



Arh. Pasare Viorel Dorel



CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Dispoziții generale
 - 1.1. Rolul R.L.U.
 - 1.2. Baza legală a elaborării
 - 1.3. Domeniul de aplicare
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
3. Zonificare funcțională - Unități și subunități funcționale
4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
 - L – locuirea
 - C – căi de comunicație
 - SP – spații plantate, agrement, sport
 - GC – gospodărie comunală
 - TR – echipare edilitară
5. Unități teritoriale de referință

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unor terenuri din INTRAVILANUL municipiului Tg.- Jiu, strada Ursati, ce vor rezulta din parcelarea terenului cu nr. Cadastral 70382.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite în UTR 38 – zona locuințe individuale Ursati LM.u 38– care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.

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, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

- Planul Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.
- Certificatul de urbanism emis de Primăria Tg.-Jiu.
- 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 ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 02.06.1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 771 din 23.08.2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.

- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea 292/2018 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, din 10 decembrie 2018.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului 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

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL nr. 159/1998, prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, amplasamentul este situat în

intravilanul municipiului Tg-Jiu , in adiacenta UTR 38, LM.u38– zona locuinte individuale Ursati.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z. din municipiul Tg.- Jiu, str. Ursati, jud. Gorj, respectiv terenul cu nr. Cadastral 70382 si ulterior terenurile ce vor rezulta din parcelarea acestuia

Terenul studiat este format dintr-o parcela de teren, si are o suprafata totala masurata de 6824 mp. Destinatia terenului conform PUG: teren intravilan. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul.

Terenul studiat sa afla in zona de locuinte individuale Ursati, zonă în care interesul este mai mare pentru construcții de tip locuinta.

În vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- terenuri neproductive, libere, cu interdictie de construire pana la elaborare documentatii de urbanism, constituind zona de perdele protectie.
- terenuri libere neconstruite intravilane
- terenuri extravilane
- circulatii carosabile modernizate dar si circulatii aflate in curs de modernizare si nemodernizate între parcele.

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- Ungureanu Florin- la nord;
- nr. cad. 43294 - la sud;
- nr. cad. 42037 Strada Ursati- la est,
- nr. cad. 45593 (drum privat) – la vest.

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Deoarece societatea si orasele in sine au evoluat, populatia a migrat spre orase , nevoia oamenilor de locuinte a crescut si s-au orientat spre zonele limitrofe ale oraselor.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de locuire.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. 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:

- a) completarea zonelor needificate, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate locuințele;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și

amplasare goluri, raport gol / plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Riscuri tehnologice – zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice și nu se permite pe acest amplasament autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii alimentației și pădurilor, ministrul apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu.

Folosința actuală : arabil.

Destinatia terenului conform PUG: zona pentru locuinte individuale cu functiuni complementare .

Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE
Diaconu Gigi, Mun. Targu Jiu, Strada Ursati, nr. cad. 70382, jud. Gorj

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zona aflată în plină dezvoltare, CU CARACTER PREDOMINANT DE LOCUINTE , unde se vor dezvolta în anii următori multiple construcții noi.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele cu locuire individuală.

Terenul este liber și poate fi folosit pentru construcție.

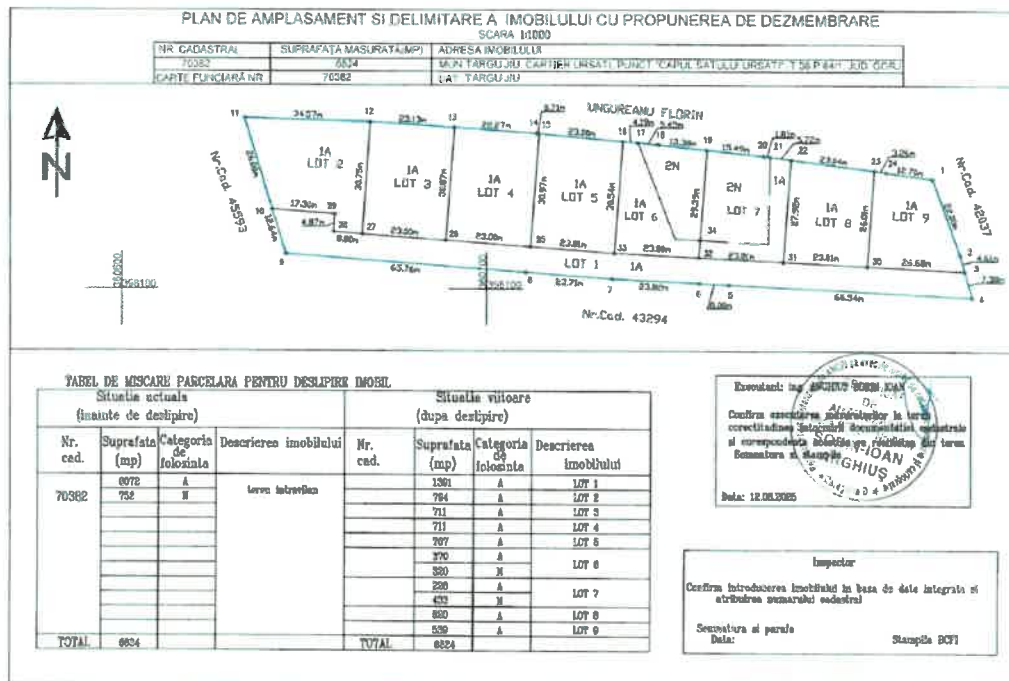
Funcțiunea dominantă în zona este cea de locuințe.

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

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de locuințe, sau alte construcții cu funcțiuni complementare locuirii.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze dezmembrarea terenurilor și ulterior să se construiască locuințe.

Se propune realizarea a 9 parcele de teren, 1 drum de acces și 8 loturi construibile, conform propunerii de dezmembrare de mai jos:



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.

Lucrări de utilitate publică

Nu se propun obiective de utilitate publica.

Se propune parcelarea terenului si crearea unui drum de acces la parcele , cu latimea de totala 7. Se propune cedarea drumului catre primaria Municipiului Tg-Jiu pentru inventariere si trecerea in domeniul public.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să nu influenteze in mod negativ activitatea desfasurata in constructiile propuse.

Amplasarea față de drumurile publice

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (OG 7/2010).

Amplasarea constructiilor fata de limita de proprietate stradala se va face cu o retragere de minim 5m.

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 de exploatare;
- b) parcaje, amenajare platformă(e) gunoi cu tomberoane îngropate, pe categorii de selectare, locuri de odihnă prevăzute cu bănci și pergola pentru umbrire, foișoare de curte;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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.

Amplasarea față de limitele de proprietate

- Fața de aliniament se propune o retragere de minim 5 m (fața de strada)
- Fața de limitele laterale, retragerea minima este de 0,60 m (conform codului civil)
- Fața de limita posterioara , retragerea minima este de 0,60 m (conform codului civil)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accesul auto si pietonal la parcele se va face in mod direct din drumul privat de acces propus prin parcelare (lotul 1).

Accesul la lotul 9 se poate face si in mod direct din strada Ursati.

Accesul la drum se face in mod direct din strada Ursati.

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. Accesul pietonal se va putea realiza tot din strada Ursati, prin trotuarul aflat in componenta drumului de acces privat propus.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice edilitare existente

In strada Ursati exista rețele publice de apa, energie electrica si gaze naturale.

Extinderea rețelelor edilitare existente

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de rețele.

Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

A. Alimentarea cu apă

- din rețeaua publică existentă în strada Ursati.

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

- În sisteme individuale de colectare a apelor uzate propuse, până la realizarea rețelelor publice de canalizare în zonă.

C. Alimentarea cu energie electrică

Din rețeaua publică existentă pe drumul de acces.

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

E. Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipului de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (locuințe) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe gaze, pompe de căldură, electrice, etc.), sau alte variante. Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial, sau boiler electric.

E. Alimentarea cu gaze naturale

Din rețeaua publică existentă în strada Ursati.

F. Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

9. **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor**

Procent de ocupare si coeficient de utilizare

Se propune un procent maxim de ocupare a terenurilor de 35% si un coeficient maxim de utilizare de 1,05.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime propus este max S+P+2 iar inaltimea maxima propusa este de 12 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).

Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Ulterior, in corelare cu doleantele proprietarilor, vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

10. **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Parcaje

Locurile de parcare necesare se vor realiza in incinta.

Necesarul de locuri de parcare, ca si numar, se va stabili ulterior, la faza DTAC, in functie de specificul activitatilor desfasurate in constructii si va respecta prevederile RGU 525.

Spații verzi

În incinta fiecărui lot se vor amenaja spații verzi plantate in functie de tipul de locuire dar nu mai puțin de 15% pe fiecare parcela.

Împrejurimi

- imprejuririle propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m.

- imprejuririle stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m.

III. Zonificare functionala

- L – locuirea

Functionia propusa este cea de locuinte individuala , cu functiuni complementare locuirii.

- IS – instituții și servicii
- ID – unități de producție și depozitare

Funcțiuni permise:

- **locuinte individuale , izolate sau cuplate**
- **anexe gospodaresti**

- **prestări servicii (constructii de birouri / administrative, service/atelier auto, servicii manufacturiere , servicii medicale, etc.**
- **spatii comerciale,**
- **unitati de alimentatie publica**
- **spalatorii auto sau textile**
- **unitati de cazare temporara, pensiuni sau in regim hotelier, locuințe de serviciu,**
- **functiuni sportive (piscina, sala de sport, terenuri de sport, etc),**
- **constructii provizorii de orice fel,**

Functiuni permise cu conditii:

-publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase, sau pe imprejmui.

Utilizări interzise:

- **activități industriale,**
 - **producție,**
 - **depozitare en-gros,**
 - **comerț cu suprafață mare,**
 - **ferme zootehnice sau orice activitate ce produce noxe, zgomot, trafic greu**
 - **construcții de locuințe colective (blocuri)**
- C – căi de comunicație

Se vor realiza in incinta circulatii auto si pietonale, parcari.

- SP – spații plantate, agrement, sport , recreere, odihnă
- GC – gospodărie comunală, platforme de gunoi

Se vor amenaja platforme pentru pubele de gunoi în incinta care se vor ridica periodic de către firme specializate prin grija proprietarilor (în baza unor contracte de servicii)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- L –locuință
- IS –instituții și servicii publice
- ID –unități de producție și depozitare
- Cc –căi de comunicație
- Sp –spații plantate, agrement, sport
- Ds –destinație specială
- GC –gospodărie comunală
- TE –echipare edilitară

V. Unități teritoriale de referință

UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunilor predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenții. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale se face prin PUG. În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități

funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Întocmit,

Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela



Arh. Pasăre Viorel Dorel

