

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** "Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN

- * **Amplasament :**
Mun. Tg-Jiu, Extravilan, str. Albatrosului, nr.31, jud. Gorj

- * **Beneficiar:**
Rotaru Octavian din Mun.Tg-Jiu, str. Aleea Smîrdan, bl.16, sc.2, et.2. ap.26,
jud. Gorj

- * **Proiectant General**
S.C. STORYPLAN 3D S.R.L;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

- * **Data elaborării:**
Aprilie 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, sau consiliul județean după caz, 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 viitoarei 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;
- 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;

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

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean 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 sau consiliului județean 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 sau Consiliu Județean un Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel

general al colectivității. În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor 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 se apropie vertiginos de un punct critic, datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului, care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

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. Obiectivul lucrării

La solicitarea realizată de domnului **Rotaru Octavian**, titular al Certificatului de Urbanism nr. 614 din 17.04.2024, în vederea construirii, Primăria Tg-Jiu a îndrumat beneficiarul pentru întocmire PUZ deoarece pentru terenul studiat situat în extravilanul Mun. Tg-Jiu, iar pentru construire necesită elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Local cu avizul de oportunitate al Serviciului Urbanism al Primăriei Tg-Jiu și al avizatorilor menționați în Certificatul de Urbanism.

Terenul cu nr cad 35849 este proprietatea domnului **Rotaru Octavian**, bun propriu, dobândit prin contract vânzare-cumpărare 676/2009.

Terenul, în suprafață de 2059 mp, este situat conform PUG Tg-Jiu în extravilan, dar conform extrasului de carte funciara mențiunea este în intravilan cu aliniament la str. Albatrosului.

Se învecinează la nord-est cu Fometescu Doru, la sud-vest cu nr. cad.52268 (str. Albatrosului), la sud-est cu Drum satesc, și la nord-vest cu Drum satesc.

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, este arabil. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg-Jiu, nr. 626/2023.

Terenul este situat la strada Albatrosului.

Terenul este relativ plan.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele

pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG Tg-Jiu pentru UTR 35 - zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare.

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin studiul de oportunitate propus este – zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, funcțiune care este în corelare cu UTR 35.

– zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare, unitate teritorială de referință situată în apropierea terenului studiat.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din extravilanul Mun.Tg-Jiu, strada Albatrosului 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 pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General al Mun.Tg-Jiu, nr. 279/1995 și aprobat prin HCL nr. 537/2023.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 2009, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de

Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.

- Studiu geotehnic - 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. 614 din 17.04.2024
- Contract de vânzare – cumparare sub nr. 676/2009
- Extras de carte funciară pentru informare
- Plan cadastral nr.35849
- Aviz de oportunitate nr. 132/19.12.2024

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99

- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, cu modificările si completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsimu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG Tg-Jiu, în extravilan și conform nr. cadastral25849, într-o zonă care, în prezent, nu cunoaște o dezvoltare adecvată, dar care este în apropierea UTR 35 (zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare).

În această etapă, prezentul PUZ studiază posibilitatea utilizării terenului pentru construirea de locuințe individuale funcțiune identică cu cea învecinată. Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, obținerea autorizației de construire pentru realizarea investiției propuse, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Municipiul Târgu Jiu se află la intersecția paralelei 45° latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană (una dintre cele mai întinse depresiuni subcarpatice intracolinare) la nord de confluența Amaradiei Pietroase cu Jiul, municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.

Vecini

- Nord - comunele Stănești și Turcinești și cu orașul Bumbesci-Jiu (Sadu)
- Est - comunele Bălănești și Scoarța
- Sud - comunele Dănești și Drăguțești
- Vest - Bălești și Lelești

Clima

Este temperat continentală de deal, cu 190 de zile fără îngheț, cu precipitații neuniform repartizate, cu vânt dominant dinspre nord, pe Valea Jiului. Temperatura aerului, variază în limite largi ca urmare a diferențelor mari de altitudine a reliefului. Mediile anuale sunt de 10,2 °C la Târgu Jiu, în depresiune, de aproximativ 3 °C pe munții cu altitudini mijlocii și de 0 °C sau sub 0 °C pe munții înalți.

Studiu Geotehnic

Terenul din amplasamentul de fundare este alcatuit din roci aparținând Cuaternarului : sol vegetal și argile galbui nisipoase, prafoase, iar în baza pietrisuri din terasa veche a Jiului. (terasa nr 2)

Pentru investigarea terenului de fundare pe amplasamentul obiectivului care se proiectează s-au efectuat două sondaje directe.

Sondaj – S₁

0,00 – 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 – 1,20 m - argilă prăfoasă-nisipoasă gălbuie;

1,20 – 4,00 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă, mai argiloasă la partea superioară a intervalului de adâncime.

NH = 1,20 m, ascensional, stabilizat în săpătură deschisă la 0,80 m.

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă.

Conditii de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu cu datele de referință ale zonei, se stabilesc următoarele condiții de fundare:

Terenul este aproximativ plan și stabil;

Stratul de fundare recomandat pentru fundarea obiectivului este stratul grosier de terasă aluvionară alcătuit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă – argiloasă;

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare alcătuit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă – argiloasă este de 320 kPa.

Nivelul hidrostatic de bază al apei subterane este interceptat la adâncimi variabile în jur de 2,20 m față de suprafața terenului natural. Fiind ascensional se stabilizează în săpătură deschisă la adâncimea medie de 1,80m față de TN;

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă;

Se recomandă fundarea obiectivului pe fundații continue sub ziduri la adâncimea minimă de – 2,80 m față de suprafața terenului natural, în stratul cu pietrișuri și bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă care se dezvoltă până peste adâncimea de – 4,40 m investigată.

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul, în suprafață de 2059 mp se învecinează la nord-est cu Fometescu Doru, la sud-vest cu nr. cad.52268 (str. Albatrosului), la sud-est cu Drum satesc, și la nord-vest cu Drum satesc.

Localizarea terenului este în Mun. Tg-Jiu, str. Albatrosului lângă UTR 35.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din str. Albatrosului care este asfaltat până la terenul studiat.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Suprafața studiată a terenului este de 2059 mp, conform CU 614/ 17.04.2024, plan cadastral și extras de carte funciară pentru informare.

Terenul studiat are folosința actuală de teren (arabil).

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

2.6. Echiparea edilitară

De-a lungul str. Albatrosului există rețea energie electrică, apă, gaze

Se propune realizarea tuturor bransamentelor ingropat.

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, bransamentele necesare.

În zonă, telefonია 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 P.F.A. ANINOIU C.DANIEL.

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

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent.

Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, pentru confortul propriu de locuire.

Aceste opțiuni ale beneficiarilor nu afectează interesele locuitorilor din zonă, iar prin extinderea accesului auto, pietonal și al rețelelor tehnico-edilitare, zona devine și mai interesantă pentru alte persoane, pentru noi investiții.

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), iar din prevederile Planului Urbanistic General al Mun.Tg-Jiu, Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în extravilan langa UTR 35 – Zona locuințe individuale.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. proprietatul terenului 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 și PUG Tg-Jiu. Funcțiunea dominantă (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu zona de locuințe individuale (UTR 35).

Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul aviz de oportunitate nr.132/19.12.2025 este în corelare cu UTR 35 – zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare, unitate teritorială de referință situată în apropierea terenului studiat.

Se vor respecta următoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- a) retragere front la stradă de minimum 3 m.
- b) retragere minimi posterioara de 0,60cm.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prezentul PUZ va ține cont de respectiva documentație in corelare cu Planul Urbanistic General aprobat și va corela reglementările pentru terenul studiat cu reglementările stabilite.

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, POT, CUT);
- 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 amplasamentului terenului studiat in extravilanul Mun. Tg-Jiu, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind introducerea in intravilan terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale.

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

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

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a

realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

În prezent, pentru terenul studiat și funcțiunea propusă în acest PUZ nu se impune o rază de protecție, dar, în timp, un factor de risc (pentru locuințele propuse), ar putea deveni realizarea unor ferme de animale pe terenurile alăturate, în condițiile în care ar fi permise autorizarea lor sau executarea acestora s-ar face fără autorizație de construire. La momentul întocmirii documentației nu există nici o intenție a actualilor proprietari din vecinătate de a realiza investiții pe terenurile pe care le dețin.

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

Suprafața terenului studiat, menționată în Certificatul de Urbanism nr. 614 din 17.04.2024 este de 2059,00 mp, plan de amplasament și delimitare a imobilului și Extras de Carte Funciară pentru Informare.

Terenul are acces la drumul satesc printr-o cale de acces rutieră și pietonală cu deschidere de 6 m și 1 m trotuar .

Datorită formei terenului studiat și în corelare cu dorința beneficiarului, terenul studiat este propus a fi sistematizat astfel:

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele noilor proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea indicatorilor urbanistici obligatorii :

- P.O.T. maxim admis= 30,00%
- C.U.T. maxim admis = 0,90.
- Regim de înălțime P+1E, H maxim 10,00m
- Spații verzi= minim 65,04% din suprafața reglementată
- Parcări conform Anexei nr.5 din RLU în funcție de funcțiunile propuse

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal, la terenul studiat, se face din strada Albatrosului care are o lățime de minim 6,00m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea tuturor bransamentelor îngropat pentru terenul studiat.

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.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la rețeaua stradală propusă, cu diametrul de Dn 32 ce se va executa din polietilenă de înaltă densitate PE-HD, PNG, pentru un necesar de :

- QS zi med = 5 mc/zi,
- QS zi max = 10 mc/zi,

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm.

Pentru branșamentul de la rețeaua stradală propusă, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

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

Canalizarea se va racorda la bazinul vidanjabil etans propus. Apele pluviale se vor dirija spre spatiile verzi din interiorul amplasamentului.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul se va realiza de la rețeaua stradala existenta la str. Albatrosului. Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către DEO sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.4 Telecomunicații

Rețeaua de telefonie fixă exista la str. Albatrosului

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții.

Rețeaua de televiziune și internet prin cablu exista la Drumul satesc si poate fi

prelungită, iar 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, încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie pe lemne, peleti, pompe de caldura. 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

Nu este cazul

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie judeteana-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate. Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt: - deșeuri din operațiile de excavare;

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

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

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

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în europubele și containere speciale, 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.

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 europubele și containere speciale, 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.

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și

beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

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

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu 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

Prin lucrările propuse, vecinul de la nord, va fi afectat în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu se vor realiza lucrări de utilitate publică, suprafața studiată va fi decăt pentru un singur lot.

4. CONCLUZII

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

Terenul studiat cu suprafața de 2059,00 mp aparține domnului Rotaru Octavian în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 614 din 17.04.2024, a actelor notariale certificatelor de mostenitor și a nr. cadastral 35849.

Terenul are acces la str. Albatrosului cu nr. cad.52268 printr-o deschidere de 91,00m. Folosința actuală și destinația terenurilor este arabil.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg-Jiu nr. 626/ 20.12.2023.

BILANT TERITORIAL

SPECIFICATIE	mp	%
LOCUIŢĂ	170,00 mp	8,25%
ANEXE GOSPODARESTI	250,00 mp	12,14%
ALEI AUTO SI PIETONALE	300,00 mp	14,57%
SPATIU VERDE CU ARBORI	1339,00 mp	65,04 %
TOTAL	2059,00 mp	100 %

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele noilor

proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea următorilor indicatori urbanistici obligatorii:

- P.O.T. maxim propus = 30,00% și C.U.T. maxim propus = 0,90.
- H maxim coamă= 10,00m
- Regim maxim de înaltime P+1E
- Spații verzi minim 65,04% din suprafața reglementată

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 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 iluminați 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, rastele pentru biciclete, etc.

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

Aliniamentul construcțiilor, noi propuse, la stradă, va fi de minim 8,00 m.

Etapile de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcției la rețelele existente în zonă;
- finalizarea investiției propuse;

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale.

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.

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.).

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 și certificatul de urbanism:


Avize privind utilitățile publice (Alimentare cu apă și canalizare, energie electrică), Decizia etapei de încadrarea emisa de Agenția pentru Protecția Mediului Gorj, Studiu geotehnic-verificat Af, Direcția Județeană pentru Cultură Gorj, Direcția pentru Agricultură Gorj, Aviz Arhitect Șef CJ Gorj, Plan topografic recepționat de OJCPJ GORJ, Notificare DSP, Aviz ISU, Aviz ANIF, Extras Cartea Funciara, Aviz administrator drum, Raportul de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului.

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. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința

Consiliului Local al Primăriei Municipiului Tg-Jiu., prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Primăriei Municipiului Tg-Jiu. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Intocmit,
SC STORYPLAN 3D SRL
Ing. Jucatoru Ion



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

