

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE	2
1.1. Date de recunoaștere a documentației	2
1.2. Obiectul documentației.....	2
1.3. Surse documentare și bază legală:	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:	4
2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate	4
2.2. Încadrarea în localitate	6
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	6
2.4. Circulația	8
2.5. Ocuparea terenului.....	8
2.6. Echiparea tehnico-edilitară.....	8
2.7. Probleme de mediu	9
2.8. Opțiuni ale populației.....	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă	11
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	12
3.4. Organizarea circulației.	13
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	13
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7. Protecția mediului.....	15
3.8. Obiective de utilitate publică	20
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	21

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare și aprobare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective, în baza unui aviz prealabil de oportunitate
Adresa:	Mun. Târgu Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 53, Jud. Gorj
Beneficiar:	S.C. Gipauto Trans S.R.L. prin Bunget Grigore Ion
Proiectant:	S.C. Arhitectonic S.R.L.
Data elaborării:	Iunie 2025

1.2. Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 53, Jud. Gorj, CF: 68157, în vederea realizării obiectivului PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE

Obiectivele prezentei documentații P.U.Z. sunt:

- Stabilirea zonificării funcționale a terenului;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenul studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Stabilirea existența rețelelor tehnico-edilitare și necesitatea extinderii lor și/sau racordării la ele;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- Mobilarea urbanistică la nivel de concept;

Conform prevederilor Plan Urbanistic General Tg-Jiu, terenul studiat este în intravilan în UTR 29 – Zona lacuri Vădeni - Târgu Jiu, zonificarea Po.+IS 29 – zonă mixtă instituții publice, servicii, parc orășenesc cu funcțiuni complementare.

Pe zona constituită de parcela cu nr. cad. 68157 se propune construirea unui imobil de locuințe colective.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+3 cu o înălțime maximă la cornișă de 13.0m, respectiv 15.0m la coamă/atic.

1.3. Surse documentare și bază legală:

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

Plan Urbanistic General Târgu-Jiu nr. 279/1995, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit conform HCL nr.537/30.10.2023;

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

Plan Cadastral – scara: 1/5000;

Ridicare topografică – scara 1/500;

Studiu Geotehnic;

Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la

elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;

- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

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

Terenul cu nr. cad. 68157 se încadrează în intravilan în UTR 29 – Zona lacuri Vădeni - Târgu Jiu, zonificarea Po.+IS 29 – zonă mixtă instituții publice, servicii, parc orășenesc cu funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise:

- amenajarea de spații verzi și funcțiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport, recreere, inclusiv dotările aferente;
- perdele de protecție între zone funcționale incompatibile;

- plantații decorative și pentru agrement în zona centrală;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan;
- instituții publice și servicii;
- funcțiunile complementare admise;
- modernizări, reparații, întreținere la clădirile existente;
- amenajări necesare ridicării nivelului arhitectural - urbanistic al zonei.

Funcțiuni interzise:

- orice fel de construcții/amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- construcții care prin destinația lor produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice. conform prevederilor art. 12 din R.G.U.;
- construcții/amenajări care prin volumetrie, arhitectură și aspect exterior intră în contradicție cu peisajul natural și cu valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului;
- orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea cadrului natural. dispariția vegetației și poluare vizuală;
- depozitarea de deșeuri sau gunoi menajer;
- este interzisă amplasarea de construcții/amenajări pentru sport, turism, odihnă și agrement în zonele plantate de protecție ale unor unități cu activități poluante stație de epurare, ferme, industrii, etc).
- construcții care prin destinația lor produc poluare, polarizează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice (unități de mică industrie, servicii sau cu profil agricol), conform prevederilor art. 12 și art. 14 din R.G.U.
- construcții care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, conform prevederilor art. 32 din R.G.U.
- construcții cu caracter permanent sau amplasarea de chioșcuri pe domeniul public fără obținerea avizelor legale.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o suprafață totală de 1985mp și are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 68700;
- sud: nr. cad. 38887;
- vest: str. Hidrocentralei;
- est: nr. cad. 58537.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă situată pe str. Hidrocentralei cu acces carosabil din aceeași stradă, CF. nr. 68157 cu nr. cadastral 68157, amplasată în partea de nord a Mun. Tg-Jiu, în apropierea hotelului ACH și a hidrocentralei Vădeni.

În prezent, conform cărții funciare folosința actuală a terenului este de arabil, regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

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

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.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator și a rezultatelor Încercărilor, având în vedere metodele de prelevare, transport și depozitare a probelor, precum și caracteristicile aparaturii și ale metodelor de Încercare.

Stratificația terenului de fundare este relativ uniformă până la adâncimile și cotele corespunzătoare tălpii excavației, concluzie la care s-a ajuns pe baza urmăririi succesiunii straturilor întâlnite.

Ținând seama de tipul de fundații ce se pretează a fi executate la acest tip de obiectiv (fundații continui sau izolate), rezultă că apare ca probabilă posibilitatea fundării directe a obiectivului la un nivel apropiat de adâncimea $D_f = -1,20 - 1,50$ m, cu baza fundației plasată la nivelul stratului de pietrișuri. În condițiile menționate este posibilă realizarea fundațiilor directe într-o săpătură deschisă, practic "în uscat" (eventual, cu epuisme moderate de apă meteorică).

Sistemul de fundare directă a obiectivului în condițiile formulate mai sus, pe fundații izolate sau continui include următoarele elemente esențiale:

- săpătura generală, deschisă și
- fundația propriu-zisă

Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului de amplasament.

Amplasamentul actual este un teren plat, fără accidente vizibile. Terenul nu prezintă pericol de pierdere a stabilității.

Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer (cu nivel liber sau sub presiune).

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea medie de 2,0 m la data efectuării investigațiilor dar care a urcat la cota -1,50 m în decurs de câteva ore unde s-a stabilizat complet. Din investigațiile zonei, s-a determinat existența unui strat acvifer cantonat în nisipurile și pietrișurile de terasă la adâncimea de 1,5 - 8,6 m. Stratul acvifer este cu nivel liber care variază în funcție de cantitatea de precipitații, cu o variație sezonieră în jur de 1,5 m. După ploi cu cantitatea de 11 l/mp în 24 de ore, apa subterană din două excavații lăsate neacoperite s-a stabilizat la cota de -0,50 m, nivel la care a rămas câteva zile după încetarea ploilor.

Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane și, eventual, ale unor straturi de pământ.

Chimismul apelor, determinat în cadrul lucrărilor de studii ce se execută în zonă, relevă faptul că apa nu prezintă agresivitate față de metale și betoane.

2.4. Circulația

Terenul are acces auto și pietonal din str. Hidrocentralei ce în prezent este asfaltată fără trotuare amenajate.

2.5. Ocuparea terenului

Terenul cu nr. cad. 68157 are o suprafață totală de 1985mp, este proprietatea lui S.C. Gipauto Trans S.R.L., conform contract de vânzare cumpărare nr. 225 din 15.05.2020 emis de BIN Răceanu Gheorghe-Silviu, act de dezmembrare și contract de schimb nr 11192 din 19.09.2022 emis de BIN Călina Marcel Horațiu și act de alipire nr. 1102 din 22.11.2022 emis de BIN Natalia Mănoiu, are categoria de folosință arabil (conform cărții funciare) și este liber de construcții.

- P.O.T. existent de 0%;
- C.U.T. existent de 0

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicație – zona studiată și obiectivul are acces auto și pietonal din str. Hidrocentralei.

În zonă (la str. Hidrocentralei) există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă potabilă;
- rețea de canalizare menajeră;
- gaze naturale;
- alimentare cu energie electrică (prin extindere cca. 410m);
- rețele de date, televiziune.

În zonă telefonia mobilă are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

2.7. Probleme de mediu

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiată 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 execuției lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului care intenționează construirea unei clădiri de locuințe colective.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 1739/11.12.2024 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune construirea unei clădiri de locuințe colective, parcări și racordări la rețele tehnico-edilitare. Se estimează un număr de 24 de unități locative, respectiv 29 locuri de parcare.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza 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.

Terenul este liber de sarcini.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus pentru zonificarea de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime maxim S+P+3.

Concluziile studiului topografic

Terenul este plat, nu are fond construit și are acces din str. Hidrocentralei.

Concluziile studiului geotehnic

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante.

Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-un strat de sol vegetal de 0.30m, sub care se dezvoltă un strat de prafuri argiloase și pietrișuri nisipoase cu lentile de argilă cenușie vânătă.

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform NP 112-2014, anexa D, determinând-se: - presiunea convențională – 450 kPa la adâncimea de 0,90 m.

Din cauza unor posibile variații de facies pe orizontală sau pe verticală, nepuse în evidență de forajul efectuat, se recomandă o presiune convențională de 200 kPa, în ipoteza unor fundații directe continui sau izolate, la adâncimea de 1,0 – 1,2m.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m iar din punct de vedere seismic zona de calcul este de calcul este $a_g = 0,15 g$ și o valoare a perioadei de colț $T_e = 0,7 s$; intensitatea seismică de calcul VIII, scara MSK, cu o pauza de revenire de 125 ani.

Standardul SR EN 1997-1 impune luarea în considerare în proiectarea geotehnică a așa numitelor situații de proiectare, care trebuie astfel alese încât să acopere toate condițiile fizice care pot apărea pe parcursul execuției și exploatării construcțiilor. În SR EN 1990, situația de proiectare este definită drept un set de condiții fizice reprezentând condițiile reale întâlnite într-un anumit interval de timp, pentru care proiectarea demonstrează că stările limită relevante nu sunt depășite. Sunt,

de asemenea, definite diferitele situații de proiectare care corespund stărilor limită ultime și de exploatare. La proiectare, trebuie avute în vedere situațiile de proiectare pe termen scurt și pe termen lung.

Recomandări.

Se recomandă ca pentru faza de proiectare SF sau PT să se întocmească un studiu geotehnic.

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

Pentru zona studiată în PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

- zonă parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție

FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuințe colective.

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate;
- Frizerii;
- Cabinete medicale și/sau notariale;
- Servicii;
- Spălătorii chimice;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale;

- Construcții pentru turism;
- Depozitare;
- Activități de industrie și/sau producție;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare/colectare a deșeurilor;
- Stații de transfer și/sau sortare a deșeurilor;
- Depozitarea/vânzarea substanțelor inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Ferme zootehnice și/sau abatoare;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcela adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcela vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Soluția urbanistică se referă la crearea de reglementări funcționale pentru parcela cu nr. cadastral 68157 ce se va include în zonificarea de locuire colectivă și funcțiuni complementare, prin această modificare se urmărește integrarea funcțională în zone rezidențiale conf. HG 525/1996, RGU-Anexa 2. punctul 2.1.5.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există un cadru natural ce poate fi valorificat.

3.4. Organizarea circulației.

Terenul are acces carosabil și pietonal din str. Hidrocentralei.

Accesul auto se va realiza cu pantă și rigole casetate pentru a prelua apele pluviale de la construcție.

Se propune o retragere față de aliniamentul cu str. Hidrocentralei de 6.00m. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a RLU.

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

Principala funcțiune propusă a terenului cu nr. cad. 68157 este de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Se propune construirea unui imobil cu destinația de locuințe colective pe terenul cu nr. cad. 68157.

În prezent folosința actuală este de teren arabil (conform cărții funciare).

INDICI URBANISTICI						
ZONĂ FUNCȚIONALĂ		H max cornișă	H max coamă	P.O.T.	C.U.T.	Retrageri (laturile nespecificate c.f. Cod Civil)
Zonă locuințe colective		13.0	15.0	20	1.60	6.0m aliniament 5.0m posterior
BILANȚ TERITORIAL						
		EXISTENT		PROPUS		
		mp	%	mp	%	
Tip teren	Teren intravilan	1985	100	1985	100	
	Teren extravilan	0	0	0	0	
TOTAL tip teren		1985	100	1985	100	
Zonificare funcțională	Zonă parc orășenesc + instituții și servicii	1985	100	0	0	
	Zonă locuințe colective	0	0	1985	100	
TOTAL zonificare funcțională		1985	100	1985	100	

Amenajare teren	Spații verzi (minim)	0	0	199	10
	Construcții (maxim)			397	20
	Rest teren (variabil)			1390	70
	TOTAL amenajare teren			1985	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale, colectare deșeuri și rețea de date/televiziune după obținerea autorizației de construire.

Pentru racordarea la rețelele existente în zonă se va elabora proiecte tehnice de specialitate acolo unde este cazul.

Extinderile de rețele, acolo unde este cazul, nu sunt condiționate de obținerea unei autorizații de construire pentru un obiectiv altul decât extinderea rețelei respective.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona str. Hidrocentralei.

Canalizarea menajeră

Se va realiza prin racordarea la canalizarea menajeră în sistem centralizat din zona str. Hidrocentralei.

Apele pluviale vor fi deversate exclusiv pe terenul beneficiarului fiind considerate convențional curate sau vor fi deversate în rețeaua de colectare a apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin extinderea rețelei de medie tensiune din linia Tg-Jiu Nord – Debarcader ACH aflat la aproximativ 410m și amplasarea unui post de transformare pe terenul studiat din care se va face racordarea cu joasă tensiune a clădirii propuse.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona str. Hidrocentralei.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

Gospodărie comunală

Evacuarea deșeurilor se va efectua periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

3.7. Protecția mediului

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 10% ocupată de spații verzi, prin propunerea acestei documentații.

a) Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi către canalizare menajeră.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

b) Protecția aerului

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

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

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

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

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

Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;

Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

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

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

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

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

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

d) Protecția împotriva radiațiilor

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

e) Protecția solului și subsolului

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

Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;

Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);

Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;

Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

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

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

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

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

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

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

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

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

h) Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

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

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;

Alegerea variantelor de utilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;

Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;

Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;

Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

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

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenului în zona studiată precum și modul de circulație al terenului în funcție de destinația propusă.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRF. TEREN	LUNGIME
INSTITUȚII PUBLICE și SERVICII	/				
-	-	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	/				
-	-	-	-	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE	/				
-	-	-	-	-	-
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ	/				
-	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA și PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR și SITURILOR ISTORICE	/				
-	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA și PUNEREA ÎN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE și A MONUMENTELOR NATURALE	/				
-	-	-	-	-	-
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	/				
-	-	-	-	-	-
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINE PUBLICĂ și SIGURANȚA NAȚIONALĂ	/				
-	-	-	-	-	-

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de terenuri.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE – s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor. S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune realizarea unor construcții cu un regim maxim S+P+3;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului;

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

- destinația clădirii;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul propus se integrează natural în zonă oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenului și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de spații de recreere/servicii.

Considerăm ca obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și

finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

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

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

Întocmit,
Urb. Fântână Marian