

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:	5
2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate	5
2.2. Încadrarea în localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	8
2.4. Circulația	12
2.5. Ocuparea terenurilor	12
2.6. Echiparea tehnico-edilitară.....	13
2.7. Probleme de mediu	14
2.8. Opțiuni ale populației.....	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	15
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	15
3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă	16
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	18
3.4. Organizarea circulației.	18
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	18
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	19
3.7. Protecția mediului.....	21
3.8. Obiective de utilitate publică	26
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
PENTRU DEZVOLTARE LOCUINȚE ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- **Beneficiar:** PUZDREA C. MARIA-MĂDĂLINA
- **Proiectant:** S.C. SCUAR S.R.L.
- **Data elaborării:** OCTOMBRIE 2023

1.2. Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenurile situate în Municipiul Tg.-Jiu, strada Marin Preda nr. F.N., CF: 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359, în vederea realizării obiectivului INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Obiectivele prezentei documentații P.U.Z. sunt:

- Introducerea terenului cu nr cad. 48205 în intravilanul Mun. Tg-Jiu
- Stabilirea zonificării funcționale a tuturor terenurilor;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru toate terenurile studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Stabilirea existenței 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, zona studiată se încadrează în extravilanul Mun. Tg-Jiu.

Pe zona constituită de parcelele cu nr. cad. 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359 se propune construirea unor imobile de locuințe individuale.

Ținând cont că terenurile sunt înconjurat de construcții P, P+M(1), P+2, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

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

1.3. Surse documentare și bază legală:

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

Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit conform HCL nr.192/2020;

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

Plan Cadastral – scara: 1/5000;

Ridicare topografică – scara 1/1000;

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 construcție 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 viaţă al populaţiei;

- Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban aferent la exigenţele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei 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 şi completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

2.1. Evoluţia zonei; corelarea cu alte documentaţii de urbanism aprobate

Terenul cu nr cad. 48205 se încadrează în extravilanul Mun. Tg-Jiu. Restul terenurilor studiate se încadrează în intravilanul Mun. Tg-Jiu

Faţă de situaţia existentă îşi păstrează caracteristicile funcţionale principale, se extind suprafeţele plantate publice.

Destinaţia parcelelor stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate:

Funcţiune dominantă conform PUG: teren extravilan nereglementat şi intravilan în zonificare de locuire individuală şi funcţiuni complementare.

Funcţiuni admise teren nr. cad. 48205: teren extravilan, nereglementat.

Funcţiuni admise restul terenurilor studiate:

- Locuințe individuale mici cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni interzise teren nr. cad. 48205: teren extravilan, nereglementat.

Funcțiuni interzise restul terenurilor studiate:

- -Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- -Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
 - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albie) -15 m;
 - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat cu nr. cad. 48205 este situat în extravilanul Mun. Tg-Jiu, restul terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, au o suprafață totală de 5838 mp, delimitat la nord Tufan Eleonora la sud nr. cad. 52782, 52782, 52781, la est nr. cad. 42642, la vest nr cad. 42037 – D.J. 672B.

Amplasamentul studiat este format dintr-un număr de 6 parcele compacte, situate pe strada Marin Preda cu acces carosabil dintr-o stradă de acces ce face legătura cu strada Marin Preda, CF. nr. 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359 cu nr. cadastral 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Tg-Jiu (și anexate în copie la documentație) folosința actuală a terenurilor este de arabil, pășune, fâneață, regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

Determinarea limitelor construcţiei propuse până la asigurarea distanţei minime faţă de construcţiile vecine şi stabilirea înălţimii se va face în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996 şi a Legii nr.350/2001.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informaţiile obţinute pe bază de observaţii şi investigaţii în teren şi laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificaţia de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentaţi în studiu, stau la baza calculului de rezistenţă şi adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condiţiile unui strat de luncă şi terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

GEOLOGIA ŞI SEISMICITATEA;

Stratificaţia terenului:

Stratificaţia terenului de fundare este unitară pe toată suprafaţa de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formaţiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară şi aparţin 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 - pietriş cu bolovăniş 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 climatică B – STAS 10101/21

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

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

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

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

- Conform normelor TS terenul este tare.

2.4. Circulația

Terenurile au acces auto și pietonal din strada Marin Preda prin intermediul unei străzi ce în prezent este neasfaltată și fără trotuare amenajate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul cu nr. cad. 48205 are o suprafață totală de 392 mp, este proprietatea lui Lupu Răducu-Cornelius, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1362 din 23.10.2019 emis de BNP Natalia Mănoiu, are categoria de folosință pășune și este liber de construcții.

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

Terenul cu nr. cad. 55115 are o suprafață totală de 600 mp, este proprietatea lui Puzdrea Ion-Valeriu și Puzdrea Maria-Mădălina, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1661 din 09.05.2019 emis de BNP Badea Silvia, are categoria de folosință arabil și este liber de construcții.

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

Terenul cu nr. cad. 55116 are o suprafață totală de 600 mp, este proprietatea lui Neagoe Răzvan-Nicolae, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 3316 din 16.09.2021 emis de BNP Badea Silvia, are categoria de folosință arabil și este liber de construcții.

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

Terenul cu nr. cad. 57049 are o suprafață totală de 500 mp, este proprietatea lui

Tufişi Emilian-Gabriel şi Tufişi Pamela-Ramona, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 7499 din 07.12.2018 emis de SPN Ionaşcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părău Claudia Rădiţa, Părău Andrei, are categoria de folosinţă fâneţe şi este liber de construcţii.

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

Terenul cu nr. cad. 58358 are o suprafaţă totală de 500 mp, este proprietatea lui Rădiţă Tiberiu-Mădălin şi Rădiţă Aura-Nicoleta, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 10424 din 11.11.2019 emis de BNP Călina Marcel Horaţiu, are categoria de folosinţă păşune şi este liber de construcţii.

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

Terenul cu nr. cad. 58359 are o suprafaţă totală de 500 mp, este proprietatea lui Jujan Irina, a fost dobândit prin act de dezmembrare şi contract de vânzare-cumpărare nr. 8278 din 18.09.2019 emis de BNP Călina Marcel Horaţiu, are categoria de folosinţă păşune şi este liber de construcţii.

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

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicaţie – zona studiată şi obiectivul are acces auto şi pietonal din str. Marin Preda prin intermediul unei străzi de acces.

În zonă (la strada Marin Preda) există următoarele reţele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă potabilă;
- reţea de canalizare
- alimentare cu energie electrică;

- reţea subterană de gaze;

În zonă telefonia mobilă (Vodafone, Orange, Zapp şi Cosmote) are semnal şi poate fi utilizată în condiţii foarte bune.

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

2.7. Probleme de mediu

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenurile studiate nu există riscuri naturale şi antropice care ar putea influenţa negativ realizarea de construcţii.

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarilor care intenţionează construirea unor imobile locuinţe individuale.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 1001 din 10.07.2023 se solicită elaborarea PUZ şi a Regulamentului local de urbanism.

Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică facilitează accesul populaţiei la luarea deciziilor în administraţia publică la consultarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi urbanismului, propunerile acestora fiind analizate şi integrate corespunzător în aceste documentaţii.

Consultarea populaţiei se realizează prin anunţuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune construirea unor imobile cu destinația de locuințe individuale pe terenurile cu nr. cad. 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359.

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.

Terenurile sunt libere de sarcini.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenurile studiate sunt propuse pentru construirea unor imobile locuințe individuale.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime maxim S+P+2

Concluziile studiului topografic

Terenurile sunt plate și nu prezintă declivități majore care să afecteze modul de realizare a clădirilor sau să impună construirea unor ziduri de sprijin.

Concluziile studiului geotehnic

- 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.

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:

Folosința actuală a terenurilor este de arabil, pășune și fâneată.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: teren extravilan și intravilan în zonificare de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Funcțiuni propuse admise în zonă:

- Locuințe individuale mici cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni propuse interzise în zonă:

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

-Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe 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;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
 - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albi) -15 m;
 - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

Soluția urbanistică se referă la crearea de reglementări funcționale pentru parcelele cu nr. cadastrale 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359 ce se vor include în UTR 48 – zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare Marin Preda, 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.

Terenurile au acces carosabil și pietonal din strada Marin Preda prin intermediul unei străzi de acces ce se va amenaja prin grija și cheltuiala Primăriei Mun. Tg-Jiu la un profil categoria IV cu o bandă de circulație cu lățimea de 4m în regim de circulație sens unic și trotuare pe ambele părți cu o lățime de 1.5m fiecare.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zonă într-un mod semnificativ. Str. Marin Preda are o lățime de 7m cu 2 benzi dublu sens.

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

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice se propune retragerea construcțiilor cu cel puțin 8m din axul străzii de acces și de 10m din axul străzii Marin Preda, prin prezenta documentație optându-se pentru o retragere de 5m de la aliniament atât spre strada de acces cât și spre str. Marin Preda întrucât le devansează pe cele de 8m și 10m din axul străzii de acces și Marin Preda.

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

Principala funcțiune propusă a terenurilor cu nr. cad. 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359 este de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Se propune construirea unor imobile locuințe individuale pe terenurile cu nr. cad. 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359.

În prezent folosința actuală este de arabil, pășune și fâneată.

	Nr. Cad. 57049				Nr. Cad. 48205				Nr. Cad. 58359			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren studiat	500	100	500	100	392	100	392	100	500	100	500	100
Teren intravilan	500	100	500	100	0	0	392	100	500	100	500	100
Teren extravilan	0	0	0	0	392	100	0	0	0	0	0	0
Locuințe individuale și funcțiuni complementare	500	100	500	100	0	0	392	100	500	100	500	100
TOTAL	500	100	500	100	392	100	392	100	500	100	500	100
Spații verzi	500	100	125	25	392	100	98	25	500	100	125	25

	Nr. Cad. 58358				Nr. Cad. 55116				Nr. Cad. 55115			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren studiat	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
Teren intravilan	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
Teren extravilan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locuințe individuale și funcțiuni complementare	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
TOTAL	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
Spații verzi	500	100	125	25	600	100	150	25	600	100	150	25

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, rețea de gaze naturale și colectare deșuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona străzii Marin Preda prin extinderea rețelei pe o distanță de aproximativ 150m.

Canalizarea menajeră

Se va realiza prin conectarea la reţeaua existentă în zona străzii Marin Preda prin extinderea reţelei pe o distanţă de aproximativ 100m.

Apele pluviale vor fi deversate exclusiv pe terenul beneficiarului fiind considerate convenţional curate.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la reţeaua existentă în zona străzii Marin Preda prin extinderea reţelei pe o distanţă de aproximativ 90m, în conformitate cu soluţia emisă prin Avizul tehnic de racordare.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordarea la reţeaua existentă în zona străzii Marin Preda prin extinderea reţelei pe o distanţă de aproximativ 90m, în conformitate cu soluţia emisă prin Avizul tehnic de racordare.

Reţele de telecomunicaţii

Obiectivul se va racorda la reţelele de telecomunicaţii pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerinţele conform temei.

Gospodărie comunală

Se vor amenaja platforme destinate pentru depozitarea pubelelor de colectare selectivă a deşeurilor municipale, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurare unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Evacuarea deşeurilor urmând a fi efectuată 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 25% ocupată de spații verzi calculat individual pentru fiecare teren, prin propunerea acestei documentații, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupa cca. 1878mp depășind minimumul de 773mp, încadrându-se în prevederile avizului de oportunitate nr. 69/26.09.2023.

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 în canalizarea în sistem centralizat de pe str. Marin Preda.

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 redade 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 locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

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

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

În perioada executării 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 deşeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

Evacuarea ritmică a deşeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri şi creşterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deşeuri;

Alegerea variantelor de utilizare şi reciclare a deşeurilor rezultate, ca primă opţiune de gestionare şi nu eliminarea acestora la un depozit de deşeuri;

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

Se interzice abandonarea deşeurilor şi/sau depozitarea în locuri neautorizate;

Se va institui evidenţa gestiunii deşeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidenţiindu-se atât cantităţile de deşeuri rezultate, cât şi modul de gestionare a acestora.

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

i) Gospodărirea substanţelor şi preparatelor chimice periculoase

În categoria substanţelor toxice şi periculoase intră rezidurile (solide şi lichide) evacuate din industrii (compuşi organici, solvenţi organici halogenaţi, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanţe toxice şi periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum şi modul de circulaţie al terenurilor în funcţie de destinaţia 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 – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE – 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:

- terenurile studiate sunt 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+2;
- 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 terenurilor și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de locuințe în localitate.

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 terenurilor, 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. Fîntîna Marian

Verificat,
C. Arh. Răducan Valentin

CUPRINS

I. DISPOZIŢII GENERALE.....	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	5
3. DOMENIUL DE APLICARE	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI	10
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT.....	10
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	11
6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	13
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	15
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	16
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII	18
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRI.....	19
III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ	20
11. UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE	21
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE.....	23
V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ.....	24

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

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

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

-RGU, aprobat prin HGR 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000

-Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

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

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Plan 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 pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevederile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru al LM.u. zona locuințe individuale și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu, din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – introducerea teren în intravilan pentru dezvoltare locuințe și funcțiuni complementare, conform avizului de oportunitate nr. 69/26.09.2023, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenurile aflate în proprietatea privată - Lupu Răducu-Cornelius, Puzdrea Ion-Valeriu și Puzdrea Maria-Mădălina, Neagoe Răzvan-Nicolae, Tufiși Emilian-Gabriel și Tufiși Pamela-Ramona, Rădiță Tiberiu-Mădălin și Rădiță Aura-Nicoleta, Jujan Irina.

Terenurile studiate se află în extravilanul (nr. cad. 48205) și intravilanul Mun. Tg-Jiu în zonificare de locuințe individuale și funcțiuni complementare (nr. cad. 55115, 55116, 57049, 58358, 58359), prin prezentul regulament se propune introducerea terenurilor care sunt în extravilan în intravilanul Mun. Tg-Jiu, LM.u. zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare și stabilirea de reglementări

urbanistice pe toate terenurile studiate, în interiorul acesteia se reglementează funcţiunea pentru parcela, cu nr. de CF nr 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359, respectiv număr cadastral 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359.

Terenul cu nr. cad. 48205 are o suprafaţă totală de 392 mp, este proprietatea lui Lupu Răducu-Cornelius, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1362 din 23.10.2019 emis de BNP Natalia Mănoiu, are categoria de folosinţă păşune şi este liber de construcţii.

Terenul cu nr. cad. 55115 are o suprafaţă totală de 600 mp, este proprietatea lui Puzdrea Ion-Valeriu şi Puzdrea Maria-Mădălina, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1661 din 09.05.2019 emis de BNP Badea Silvia, are categoria de folosinţă arabil şi este liber de construcţii.

Terenul cu nr. cad. 55116 are o suprafaţă totală de 600 mp, este proprietatea lui Neagoe Răzvan-Nicolae, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 3316 din 16.09.2021 emis de BNP Badea Silvia, are categoria de folosinţă arabil şi este liber de construcţii.

Terenul cu nr. cad. 57049 are o suprafaţă totală de 500 mp, este proprietatea lui Tufişu Emilian-Gabriel şi Tufişu Pamela-Ramona, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 7499 din 07.12.2018 emis de SPN Ionaşcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părău Claudia Rădiţa, Părău Andrei, are categoria de folosinţă fâneţe şi este liber de construcţii.

Terenul cu nr. cad. 58358 are o suprafaţă totală de 500 mp, este proprietatea lui Rădiţă Tiberiu-Mădălin şi Rădiţă Aura-Nicoleta, a fost dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 10424 din 11.11.2019 emis de BNP Călina Marcel Horaţiu, are categoria de folosinţă păşune şi este liber de construcţii.

Terenul cu nr. cad. 58359 are o suprafaţă totală de 500 mp, este proprietatea lui Jujan Irina, a fost dobândit prin act de dezmembrare şi contract de vânzare-cumpărare nr. 8278 din 18.09.2019 emis de BNP Călina Marcel Horaţiu, are categoria de folosinţă

pășune și este liber de construcții.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 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. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 24 ianuarie 2006.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- 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.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .

- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcelele în suprafață totală de 3092 mp înscrisă în CF nr 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359, respectiv nr cadastral 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359.

- Locuințe individuale mici cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile

manufacturiere.

Conform planului de Reglementări anexat documentaţiei, funcţiuni permise sunt următoarele:

LM.u. – subzonă rezidenţială de locuinţe individuale urbane cu Hcornişă = 10,00m, Hcoamă = 13,00m, cu regim de înălţime S+P+2;

Funcţiuni interzise:

-subzonă de unităţi industriale, depozitare şi transport (cu excepţia celor existente);

-subzonă de unităţi agricole şi sere;

-S –zonă cu destinaţie specială;

-ccf –căi de comunicaţie feroviară şi construcţii aferente aprobate.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT.

Reducerea etapizată şi progresivă a emisiilor în corelaţie cu progresele ştiinţifice şi tehnice în domeniu şi în funcţie de disponibilităţile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;

Elaborarea şi aplicarea unui sistem legislativ şi reglementări pentru protecţia aerului şi solului la nivel local;

Interzicerea cu desăvârşire a depozitării materialelor şi deşeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri şi condiţii adecvate.

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii si amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condiţiilor impuse de lege.

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

Suprafaţa care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deţine fond construit şi nici patrimoniu natural.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.

- Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenurile studiate au în apropiere reţele apă, energie electrică şi gaze naturale.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei ce face obiectivul PUZ (funcţiunea de locuire/învăţământ).

5.4. Procentul de ocupare a terenului şi înălţimea construcţiei propuse

P.O.T. maxim admis 35 %

C.U.T. maxim admis 1.05

Nr. niveluri maxim admis S+P+2

Parcări auto în incinta proprietăţii – parcări la suprafaţă minim 1 loc parcare/lot.

Regim de înălţime maxim propus Hcornişă = 10,00m, Hcoamă = 13,00m măsurat de la CTA

5.5. Lucrări de utilitate publică

Nu sunt prevăzute suprafeţe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

Completarea şi modernizarea accesului carosabil la parcelă.

Se va realiza o stradă de acces ce se va amenaja prin grija şi cheltuiala Primăriei Mun. Tg-Jiu la un profil categoria IV cu o bandă de circulaţie cu lăţimea de 4m în regim de circulaţie sens unic şi trotuare pe ambele părţi cu o lăţime de 1.5m fiecare. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în reţeaua municipală de canalizare pluvială.

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

6.2. Amplasarea faţă de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu strada Marin Preda, situată în partea de sud şi faţă de strada de acces situată în partea de vest a proprietăţii.

Retragerea faţă de aliniament strada Marin Preda va fi de minim 10m din ax, iar faţă de

strada de acces va fi de minim 8m din ax, prin prezentul P.U.Z. optându-se pentru o retragere de 5m de la aliniament atât spre strada de acces cât și spre str. Marin Preda întrucât le devansează pe cele de 8m și 10m din axul străzii de acces și Marin Preda.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

Retragerea față de limitele laterale pentru clădirile S+P+2, va fi de minim 0.60m în conformitate cu art. 612 din Cod Civil, iar pentru pentru fațadele vitrate (ferestre de vedere) de minim 2.00m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minimum 0.60 m în conformitate cu art. 612 din Cod Civil;

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

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai mică de 3.0 metri. Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementară.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri de locuințe propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie conform legislației în vigoare.

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

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;
- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1,50 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile(sud).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia cu avizul Poliției Rutiere. Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, beton sau asfalt.

Autorizarea executării construcției ce va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul străzii Marin Preda.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul racordării la reţelele tehnico-edilitare existente sau pentru care se realizează extinderea lor.

8.2. Realizarea de reţele edilitare

Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare şi branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca la toate reţelele edilitare stradale să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicaţii, drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu şi a statului.

8.4. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la reţeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branşament la reţeaua publică din strada Marin Preda.

La trecerea conductelor prin pereţi se vor monta ţevi de protecţie fixate cu mortar de ciment, iar spaţiile dintre ţeava de protecţie şi conductă se va etanşa cu vată minerală.

8.5. Alimentare cu apă caldă

Se va detalia la faza D.T.A.C.

8.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre canalizarea menajeră în sistem centralizat ce va fi extinsă.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.

8.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice folosind gazul natural din sistemul de distribuție a gazului natural.

8.8. Rețea de gaze naturale

Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei existente din Str. Marin Preda pe alea de servitute nou creată și branșarea imobilelor propuse, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului – în baza unui proiect de specialitate.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în strada Marin Preda, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului – în baza unui proiect de specialitate.

8.10. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, CATV și internet, prin racorduri la rețelele existente.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

9.1. Înălţimea construcţiei

Regimul maxim de înălţime S+P+2, Hmaxim la cornişă =10,00m măsurată de la CTA, Hmaxim la coamă 13,00 m măsurată de la CTA, pentru acoperişuri tip şarpantă.

9.2. Aspectul exterior al construcţiei

Aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;

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

Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperişului la imobil.

Sunt interzise imitaţiile de materiale.

Sunt interzise construcţiile cu un tip de arhitectură nespecifică.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcţiilor, care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

9.3 Procentul de ocupare al terenului şi coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis 35%

CUT maxim admis 1.05

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

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Se va amenaja minim un loc de parcare/lot exclusiv în incinta proprietății.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Se vor asigura spații verzi de min. 25% din suprafața parcelei de locuințe individuale pentru zona de spații verzi compacte, conform avizului de oportunitate nr. 69/26.08.2023.

10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament un Hmax de 2,00 m

transparent în proporție de minim 20% sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2.4 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează ca parcelele cu nr. cad. 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359 să aibă funcțiune de locuire individuală cu regim de înălțime maxim S+P+2, de asemenea pe parcele se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcări, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, birouri, instituții publice și servicii, unități comerț și alimentație publică, unități administrative, unități de învățământ, unități sanitare.

Utilizări permise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, parcaje la sol, hoteluri, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, lăcașuri de cult, amenajări peisajere, locuințe individuale, locuințe cu spații comerciale la parter.

Utilizări premise cu condiții: Se admite completarea cu clădiri comerciale fără a se afecta accesul carosabile, trecerile pietonale necesare și vegetația existentă.

Utilizări interzise:

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

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

11. UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

	Nr. Cad. 57049				Nr. Cad. 48205				Nr. Cad. 58359			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren studiat	500	100	500	100	392	100	392	100	500	100	500	100
Teren intravilan	500	100	500	100	0	0	392	100	500	100	500	100
Teren extravilan	0	0	0	0	392	100	0	0	0	0	0	0
Locuințe individuale și funcțiuni complementare	500	100	500	100	0	0	392	100	500	100	500	100
TOTAL	500	100	500	100	392	100	392	100	500	100	500	100
Spații verzi	500	100	125	25	392	100	98	25	500	100	125	25

	Nr. Cad. 58358				Nr. Cad. 55116				Nr. Cad. 55115			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren studiat	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
Teren intravilan	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
Teren extravilan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locuințe individuale și funcțiuni complementare	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
TOTAL	500	100	500	100	600	100	600	100	600	100	600	100
Spații verzi	500	100	125	25	600	100	150	25	600	100	150	25

P.O.T. propus = 35%

C.U.T. propus = 1.05

Nr. niveluri = S+P+2

Prin proiect se propune realizarea unor imobile cu regim de înălțime maxim S+P+2.

Regim de înălțime H_{maxim} la cornișă 10,00m măsurată de la CTA; H_{maxim} la coamă 13,00 m măsurată de la CTA pentru acoperișuri tip șarpantă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

L – locuire individuală şi funcţiuni complementare

Funcţiunea dominantă: locuinţe individuale

Funcţiuni complementare admise: spaţii comerciale, birouri, instituţii publice şi servicii, unităţi comerţ şi alimentaţie publică, unităţi administrative, unităţi de învăţământ, unităţi sanitare.

Utilizări permise: funcţiuni comerciale şi servicii profesionale, servicii sociale, colective şi personale, instituţii, servicii şi echipamente publice, sedii ale unor companii şi firme, parcaje la sol, hoteluri, agenţii de turism, restaurante, baruri, cafenele, lăcaşuri de cult, amenajări peisajere, locuinţe individuale, locuinţe cu spaţii comerciale la parter.

Utilizări premise cu condiţii: Se admite completarea cu clădiri comerciale fără a se afecta accesul la carosabile, trecerile pietonale necesare şi vegetaţia existentă.

Utilizări interzise:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu);
- prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă care intră sub incidenţa normativelor de protecţie sanitară şi sănătatea populaţiei;
- construcţii provizorii;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe 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;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. Terenurile studiate se va include într-un nou U.T.R. numit U.T.R. 48 – zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare Marin Preda.

Utilizatorii acestui imobil se vor afla la mică distanță de unitățile de învățământ, creșe, spitale, comerciale, mijloace de transport în comun.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirea nu este una foarte înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime, imobilul nu are foarte multe unități locative pentru a se crea un trafic intens în zonă.

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

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă dominată de locuire individuală se consideră oportună crearea reglementărilor pe terenurile cu nr. cad. 48205, 55115, 55116, 57049, 58358, 58359 de locuire individuală și funcțiuni complementare. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

Întocmit,
Urb. Fîntînă Marian

Verificat,
C. Arh. Răducan Valentin