

CUPRINS

1. INTRODUCERE	2
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei	2
1.2. Obiectul documentaţiei.....	2
1.3. Surse documentare şi bază legală:	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:	5
2.1. Evoluţia zonei; corelarea cu alte documentaţii de urbanism aprobate	5
2.2. Încadrarea în localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	8
2.4. Circulaţia	12
2.5. Ocuparea terenurilor	12
2.6. Echiparea tehnico-edilitară.....	13
2.7. Probleme de mediu	14
2.8. Opţiuni ale populaţiei.....	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	15
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	15
3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu şi studii urbanistice aprobate în zonă	16
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	18
3.4. Organizarea circulaţiei.	18
3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici.....	18
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	19
3.7. Protecţia mediului.....	21
3.8. Obiective de utilitate publică	26
4. CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

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

1.2. Obiectul documentaţiei

Scopul prezentei documentaţii este acela de a stabili condiţiile 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 LOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Obiectivele prezentei documentaţii P.U.Z. sunt:

- Introducerea terenului cu nr cad. 48205 în intravilanul Mun. Tg-Jiu
- Stabilirea zonificării funcţionale a tuturor terenurilor;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru toate terenurile studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor şi condiţiile de realizare a construcţiilor;
- Stabilirea existenţa reţelelor tehnico-edilitare şi 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 deșeuri.

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 investiţiei, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcţii;

Deşeurile 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 şantierului, în condiţiile reparării sau alimentării cu combustibil în şantier.

Activitatea se va desfăşura strict în zona avizată prin actele de reglementare obţinute prin investiţie. Se interzice ocuparea unor alte suprafeţe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiţiei.

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

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce îşi desfăşoară activitatea în cadrul şantierului vor fi evacuate prin vidanjare de o firmă specializată.

Suprafeţele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate şi redade circuitului iniţial. La finalul lucrărilor de construcţie nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafeţe ocupate definitiv decât cele necesare funcţionării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavaţii.

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