



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA"

Amplasament : municipiul Targu Jiu, str. Frasinetului, nr. FN, jud.
Gorj

Faza: P.U.Z.





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 12|2024

+ Denumirea obiectului de investitii :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA"

+ Beneficiar :

OPRISOR NICOLETA

+ Adresa beneficiar :

**Str. Zambilelor, bl.12, sc.1, et.2, ap.22, Mun. Tg-Jiu,
Jud. Gorj**

+ Proiectant :

S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltiriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

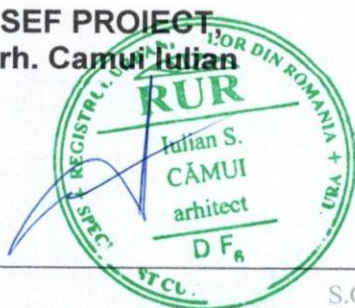
+ Amplasament :

Str. Frasinetului, nr. FN, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

+ Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z.

SEF PROIECT
arh. Camui Julian



PROIECTAT,
arh. Tiriplica Ion Daniel





BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT	Error! Bookmark not defined.
BORDEROU	2
PIESE SCRISE:	2
LISTA DE SEMNATURI.....	Error! Bookmark not defined.
MEMORIU GENERAL.....	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei :	5
1.2. Obiectul documentatiei.....	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE.....	6
2.1. Evolutia zonei; corelarea cu alte documentatii de urbanism aprobate	6
2.2. Incadrarea in localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	7
2.4. Circulatia.....	13
2.5. Ocuparea terenului	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	16
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	16
3.2. Prevederi ale PUG	16
3.3. Valorificarea cadrului natural	16
3.4. Modernizarea circulatiei	16
3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici	17
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.....	19
3.7. Protectia mediului	21
3.8. Obiective de utilitate publica.....	23
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.....	23
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	25
1. DISPOZITII GENERALE	25
1.1. Rolul RLU.....	25
1.2. Baza legala a elaborarii.....	26
• Codul Civil.	26
1.3. Domeniul de aplicare	30
1.4. Zonificare functionala	31
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	31
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.	31
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	32
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	35



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	36
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara	38
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	40
2.7. Reguli cu privire la amplasarede parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri.....	41
3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....	42
3.1. Unitati si subunitati functionale.....	43
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	44
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	44



LISTA DE SEMNATURI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA"

Proiect nr.: 12|2024

sef proiect - arh CAMUI IULIAN

proiectat - arh CAMUI IULIAN

desenat - arh TIRIPLICA ION DANIEL

DIRECTOR,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel



ŞEF PROIECT,
arh. Camui Iulian





MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :



Denumirea lucrarii

**ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN,
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA"**



Beneficiar :

OPRISOR NICOLETA



Adresa beneficiar :



**Str. Zambilelor, bl.12, sc.1, et.2, ap.22, Mun. Tg-Jiu, Jud.
Gorj**



Proiectant :

S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com



Amplasament :

Str. Frasinetului, nr. FN, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj



Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z.



Data elaborarii :

12|2024

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pe
amplasamentul situat in **Str. Frasinetului, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj**
cu titlatura :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA"**

situat in intravilanul mun. Tg-Jiu in conformitate cu prevederile Certificatului
de Urbanism nr.1420 din 11.10.2023, eliberat de catre Primăria Mun. Tg-Jiu cat si al
HG525/1996 actualizat.



Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere introducerea a teren in intravilan, reglementarea amplasamentului studiat, statutul juridic si modul de ocupare al amplasamentului cat si conditiile de realizare a constructiilor.

Obiectivele propuse prin prezentul plan urbanistic zonal sunt:

- Modul de utilizare a amplasamentului – stabilirea funcțiunilor și a utilizărilor admise , identificarea proprietății publice și private din zona studiată;
- Reglementarea caracterului amplasamentului studiat din locuinte unifamiliale in locuinte colective;
- Modul de ocupare al amplasamentului si conditiile de realizare a constructiilor indicatori urbanistici POT și CUT , retrageri, spații verzi și plantate , realizarea împrejurimilor la stradă și între proprietăți , regim de aliniere;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- Statutul juridic si circulația amplasamentului;

1.3. Surse documentare si baza legala

- Certificatul de Urbanism Nr.1420 din 11.10.2023;
- Planul Urbanistic General al Municipiului aprobat prin HCL;
- Acte de proprietate;
- Carte Funciara Nr. 39055;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei; corelarea cu alte documentatii de urbanism aprobate

In prezent amplasamentul studiat este situat in extravilanul mun. Targu Jiu cu folosinta actuala de teren arabil.

Destinatia terenului conform PUG: teren extravilan

Zona in care este incadrat amplasamentul este o zona preponderent rezidentiala cu locuinte individuale.

Amplasamentul ce face obiectul acestui studiu este situat in extravilanul mun. Tg-Jiu avand acces pietonal si auto dinspre str. frasinetului si face parte dintr-o zona de dezvoltare din Nord Est-ul municipiului ce este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala (locuinte unifamilale), cu functiuni complementare fiind in corelare cu UTR 43 – Zona locuinte individuale Preajba Mare avand fucntiunea dominanta de locuinte, unitate teritoriala de referinta ce se va extinde cu zona studiata din extravilan.



In aceasta etapa prezenta documentatie studiaza introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unei locuinte unifamiliale, functiune identica cu vecinatatile,

2.2. Incadrarea in localitate

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

Vecini

- Nord - comunele Stănești și Turcinești și cu orașul Bumbești-Jiu (Sadu)
- Est - comunele Bălănești și Scoarta
- Sud - comunele Dănești și Drăgulești
- Vest - Bălești și Lelești

Amplasamentele studiate sunt situate conform PUG mun. Tg-Jiu aprobat partial in extravilan si au ca vecinatati:

- NORD - Parohia Preajba
- SUD - nr. Cad. 10232
- VEST - Lot 2 nr. Cad. 40797
- EST - str. Frasinetului

2.3. Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

CADRUL GEOGRAFIC - POZITIA GEOGRAFICA SI LIMITELE

Situat in partea de SV a Romaniei, la intersectia paralelei 4502' latitudine N cu meridianul 23017' longitudine E, la jumatatea distantei dintre Ecuator si Polul Nord, municipiul Targu-Jiu se afla in plina zona temperata, cu cele mai favorabile conditii climatice pentru dezvoltarea vietii omenesti.

Orașul este amplasat la poalele Munților Paring, in depresiunea subcarpatica Tg-Jiu - Cimpul Mare din cadrul Subcarpatilor Gorjului, la rascrucea celor mai importante drumuri ale judetului Gorj : la N pe Jiu se face legatura cu Petrosani-Hateg-Deva, la S cu Filiasi - Craiova, la V cu Baia de Arama - Drobeta Turnu Severin si la E cu Novaci - Rm-Vilcea.



Altitudinea fata de nivelul Marii Negre oscileaza intre 210 si 230 m. Se desfasoara mai mult N → S pe o lungime de 10 km, ocupind lunca Jiului, respectiv albia majora, terasa inferioara si terasa a II-a, precum si marginea agestrului format de Amaradia Pietroasa. De la V → E, orasul are o intindere mai mica, cca. 6 km. Asezarea pe partea stinga a Jiului, pina la nivelul terasei a II-a, are dispunere sub forma de platou, continuat spre N sub denumirea de Cimpul Ciocirlau, iar pe partea dreapta a Jiului, orasul are forma tentaculara, prin strada Mehedinti, care merge pe directia E → V, pe albia majora a Jiului, unita cu albia piriului Susita.

Lunca Jiului este marginita la V de pintenul Dealului Targului, care coboara domol, de la N → S, pina la podul rutier si feroviar de pe Susita. Formind interfluviul dintre Jiu si Susita, Dealul Targului prezinta o bombare in zona NV a Debarcaderului, unde altitudinea maxima este 326 m. Aici este bolta anticlinala a sirului de dealuri subcarpatice interne, formate prin incetire, care marginesc depresiunea Tg-Jiu - Cimpu Mare spre N

RELIEFUL - ELEMENT DE FAVORABILITATE SI RESTRICTIVITATE

Teritoriul orasului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting :

- luncile aluvionare ale riului Jiu si paraurilor Susita si Amaradia la V, respectiv E ;
- dealuri de mica altitudine pe latura N, ce coboara lin spre S.

Riurile ce curg pe suprafata orasului formeaza intrinduri cu terase si buna aluvionare in formatiunile deluroase din amonte. Panta versantilor din zona NE (Dragoieni - Preajba) este putin abrupta, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecari, ogase, eroziuni de mal). Versantii dealurilor din NV sunt mai abrupti si prezinta usoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafete, dar cu importanta minora asupra stabilitatii intregului masiv de roca din versant. Versantii vailor care afecteaza orasul sunt dispusi in general spre E si V, mai putin spre S. Zona de lunca aluvionara, aproximativ plana, se intinde de-a lungul riului Jiu, cu o usoara panta spre S, unde se uneste cu luncile riurilor Susita si Amaradia, intr-o vasta zona de campie aluvionara. Cele trei terase sapate de riul Jiu, de-a lungul timpului, sunt :

- terasa superioara "Ciocarlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m ;
- terasa medie cu 20 m mai jos ;
- terasa inferioara iintre 205 - 210 m, pe care este situata cea mai mare parte a orasului

RETEAUA HIDROGRAFICA

Teritoriul orasului Tg-Jiu este drenat in cea mai mare parte de riul Jiu si afluentii acestuia : pe dreapta Susita si pe stinga Amaradia.

Jiul curge permanent cu un debit mediu multianual asigurat in proportie de 95%, de 3,80 m³/S si tranziteaza un volum maxim de viitura de 158 mil. m³.

Volumul de apa ce curge intr-un an mediu este de 808 mil. m³. Datorita activitatii din bazinul minier Petrosani, Jiul are un grad de incarcare in suspensii de carbune peste limita maxima admisa de normele legale, ceea ce ii confera un aspect neplacut si creaza probleme pentru consumatorii de apa din aval. Pe riul Jiu a fost



amenajata, in scopuri hidroenergetice acumularea Vadeni cu un volum utilizabil de 4,1 mil. m³ si o centrala hidroelectrica cu o putere instalata de 2 x 5,5 MW. De asemenea, este in curs de realizare acumularea Tg-jiu cu un volum de 1,2 mil. m³ amplasata pe raza municipiului, avand tot scopuri energetice.

Susita, afluentul dreapta al Jiului, care trece prin V orasului, are un debit mediu multianual de 0,38 m³/S si poate tranzita un volum maxim de viitura de 21 mil. m³/S. Volumul de apa scurs intr-un an mediu este de 73 mil. m³.

Amaradia, afluentul pe stanga Jiului are un curs torential, colectind apele din precipitatii de pe versantii localitatilor din amonte, dispuse la NE fata de Tg-jiu.

Cu caracter torential sunt si paraiele denumite hodinae, care isi iau cursul din pinza freatica de la baza terasei a II-a, de pe stanga Jiului. Hodinaiele strabat orasul pe directia E → V, fiind amenajate partial prin canalizari.

Calitatea apelor de suprafata este necorespunzatoare, situindu-se, conform datelor CNS/1994, in categoria a II-a.

Forajele de studii si pentru alimentare cu apa executate in zona au confirmat prezenta apelor subterane, atit deasupra primului strat impermeabil in zona de saturatie, cit si in adincime. Unele din foraje ce depasesc in adincime aluvionarul holocen, au interceptat atit pinza freatica cit si acviferul de adincime, cantonat in depozitele mai vechi.

Adancimea la care se gasesc apele subterane scade de la N → S.

Acviferele freactice din depozitele grosiere de terasa si lunca aluvionara prezinta un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona si de infiltratiile din apele de suprafata. Astfel, nivelele hidrostatice variaza intre 1,20 - 20 m adincime, dupa cum urmeaza :

- in terasa joasi si lunca aluvionara a riului Jiu intre 1,20 - 3,50 m ;
- 1,20 - 2,80 m in zona industriala N
- 1,20 - 2,50 m in zona de centru
- 1,70 - 3,50 m in zona de S
 - in zona strazilor Islaz si Al. I. Cuza intre 0,70 - 1,10 m ;
 - in tersa inalta a Jiului (zona Coloana fara sfirsit - PECO Calea Bucuresti) intre 1,50 si 1,80 m ;
 - in platoul din NE (zona Preajba) intre 3,50 - 6,00 m ;
 - in zona joasa a teraselor si luncilor aluvionare ale paraului Amaradia intre 0,50 - 1,80 m si chiar 3,20 m in str. Ana Ipatescu. La S de Varsaturi, in lunca Amaradiei, sunt prezente zone cu vegetatie specifica de mlastina (pipirig) si mici ochiuri de balta unde stagneaza apa. Din zona Combinatului de nutreturi exista unele baltiri ;
 - in terasa Susita, zona Slobozia-Birsesti intre 2,00 - 2,5 m ;
 - in zona Ursati - Polata, la o adincime in jur de 4,0 m, cu exceptia unor zone cu umiditate excesiva datorita prezentei unor izvoare si pariiase din amonte, unde nivelul este mai ridicat ;
 - in zona Romanesti intre 1,70 - 2,00 m ;

in zona Dealul Tirgului (rezervoare de apa), nivelul este mult coborit, la adincimi de peste 20 m, avind in vedere baza de eroziune locala la nivelul vailor adiacente ;

- in zona de versant la Birsesti (la V de Combinatul de lianti) la 6,00 m.

Nivelele hidrostatice de pe teritoriul municipiului cresc in functie de cantitatea de precipitatii pina la 1,20 - 1,50 m in cele mai dezavantajoase situatii.



Pentru alimentarea cu apa a locuintelor municipiului Tg-Jiu, a unitatilor industriale si a altor consumatori de apa din localitate, exista amenajate urmatoarele surse :

- sursa Runcu - captarea izvorului Runcu-Valceaua cu debit mediu de 500 l/s. Apa e transformata prin conducte de aductiune la rezervoarele existente pe Dealul Tirgului ;

- sursa Curtisoara - coptare prin 17 puturi de mare adincime (pina la 300 m) a unui debit asigurat de 100 l/s, amplasata in N orasului, in apropierea luncii Jiu ;

- sursa Susita - prelucrata printr-o captare cu prag de fund a unui debit mediu de 400 l/s, utilizata mai ales in perioade secetoase.

Apa de adincime se incadreaza in norme de calitate.

CLIMA

Factorii climatici generali si in special cei locali, creaza orasului Tg-Jiu o pozitie favorabila, cu un climat deosebit fata de restul tarii. Aici este caracteristic topoclimatul de depresiune adapostita, ce cuprinde intraga depresiune subcarpatica de la Tismana la Polovragi.

Masele de aer in regim anticiclonal provenite din anticiclonul nord-cerelian isi pierd din caracteristicile initiale, ajungand in zona orasului Tg-Jiu cu o temperatura mai ridicata si o viteza de deplasare mai redusa. Temperatura medie anuala a aerului este de 10,2 - 10,30C, temperatura medie a lunii ianuarie -250C, a lunii iulie +21,60C, iar amplitudinea termica este de 24,10C. Trecerea de la primavara la vara si de la toamna la iarna nu se face brusc ; in mai temperatura este de + 10,80C, in iunie +19,40C, in noiembrie +4,90C, decembrie -0,10C.

Incalzirile puternice ale aerului cauzate de invaziile de aer tropical din S sau racirile excesive cu caracter intimplator depind, in afara factorilor de circulatie si de conditiile locale, in special de relief. Maxima absoluta inregistrata in 1994 a fost de +37,40C, iar minima absoluta de -21,70C. Aceste variatii ale regimului termic se datoreza dispunerii in lungul meridianului cit si principalelor trepte de relief din zona. Numarul mediu al zilelor de inghet (temperatura sub 0C) intr-un an este 107, iar cu temperaturi tropicale peste 300C este 31. Zilele cu temperaturi peste 00C, datorita topoclimatului de depresiune de pe Valea Jiului sunt cca. 300 intr-un an. Cele mai timpurii ingheturi se pot produce in Tg-Jiu la 23 septembrie, iar cele mai tirzii la 20 mai. Caderile precipitatiilor atmosferice nu sunt uniforme de la o luna la alta. Cantitatea medie anuala a inregistrat valoarea de 776 mm intr-un numar mediu de 145 de zile cu precipitatii intr-un an. Precipitatiile solide au caracter neuniform cantitativ cit si ca grosime a stratului de zapada. In ultimii ani se constata o alternanta a caderilor nu prea abundente de zapada cu precipitatii lichide in plina iarna. Numarul mediu al zilelor cu strat de zapada peste 5 cm grosime in Tg-Jiu se prezinta astfel : ianuarie 11,3 zile, februarie 6,9 zile, martie 1,5 zile, noiembrie 0,3 zile si decembrie 4 zile.

Vinturile obisnuite sunt cele din NV-V si SV. Vara se dezvolta uneori virejuri locale de natura termica, iar cind apar diferente accentuate intre centrele de maxima presiune din munti iau nastere vinturi locale de tipul taifunurilor cu viteze mari, insotite de averse, cu grindina si descarcari electrice. Vinturile locale au predominat directia N → S.



Evolutia temperaturii si a cantitatii de precipitatii intre anii 1901 - 1995 a fost urmatoarea :

1901 - 1990 media anuala a temperaturii a fost 10,20C si amplitudinea termica anuala de 23,90C, intre 9,60C - 10,30C. Incepind din 1901 - 1996 maximele absolute anuale si datele la care s-au inregistrat au fost : 40,60C in 8.09.1946 ; 32,00C in 1991 ; 36,40C in 29.08.1992 si 37,40C in 20.07.1993. Minimele absolute anuale si datele la care s-au inregistrat au fost : -31,0C in 24.01.1942 ; -16,30C in 2.02.1991 ; -14,50C in 29.12.1992 si -21,7C in 6.01.1995. Cantitatea de precipitatii atmosferice lunare si anuale inregistrate in aceeasi perioada au fost : 759,5 mm intre 1901 si 1990 si 889,4 in 1991, 454,3 mm in 1992, 549,5 mm in 1995.

CONDITIILE BIO SI PEDOGEOGRAFICE

Prin configuratia geografica, zona municipiului Tg-Jiu se incadreaza in zona vegetatiei de lunca. Aceasta formatiune vegetala are caracter areal, se intinde in luncile riurilor din zona depresionara sub forma de zavoae, avind lungime mai mare si exces de umezeala. Speciile caracteristice sunt salciile, uneori amestecate cu rachiti si plop alb sau negru, arinul alb sau negru. Ca vegetatie ierboasa, in pajistile din lungul riurilor cresc coada vulpii si hameiul, a carui floare e utilizata la fabricarea berii de casa. Parasind zona de lunca, inspre versantii interfluviilor apar porumbarul si rugul, care fac tranzitia spre padurile de stejar. In aceasta zona predomina esentele de gorun, cer, garnita, stejar pedunculat si chiar fag.

In partea NE a orasului, pe cimul Ciocarlau, a existat rezervatia cu flora relictă de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (Narcissus Poetians), ce constituia un monument al naturii si era ocrotita prin lege. Prin realizarea unor plantatii de pomi fructiferi, aceasta a fost in mare parte distrusa.

Masivele de vegetatie existente in zona sunt :

- padurea Birsesti - "Birloaia" - situata in partea V - NV a orasului este o padure de foioase cu suprafata de 30 ha ;
- padurea Dealul Targului - "Rachita" - situata in partea de NV a orasului intre localitatea Polata si lacul Vadeni ;
- padurea Dragoieni, situata pe latura E a orasului cuprinde si padurea Dumbrava Dragoieni cu suprafata de 17 ha ce constituie zona de agrement a orasului ;
- parcul central al orasului cu suprafata de 15,35 ha ;
- parcul "Coloana fara sfirsit" cu suprafata de 5 ha.

In parcul central al orasului amplasat pe malul stang al Jiului, fondul arboreol prezinta un grad de imbatrinire, dar exista exemplare din specii valoroase, printre care si "Ginggo Biloba". Acest parc adaposteste lucrari de arta plastica de o valoare deosebita : Poarta Sarutului, Masa Trutului, Masa Tacerii si Aleea Scaunelor - obiecte componente ale ansamblului monumental "Calea Eroilor" realizat de Constantin Brancusi (1937 - 1938).

Natura solurilor intilnite pe teritoriul municipiului Tg-Jiu este aluvionara si de slaba rezistenta, nepropice unor constructii de mari proportii, cu multe nivele.

In cadrul celor 41 foraje executate pe teritoriul administrativ al municipiului au fost intersectate urmatoarele structuri de teren : umplutura eterogena, pietris cu nisip, argila, argila nisipoasa, argila prafoasa, praf nisipos-argilos, argila marmoasa. Dupa conditiile de substrat geologic si pedoclimatice, solurile sunt putin variate, predominind diferite tipuri de soluri silvestre. Rocile ce intra in alcatuirea Subcarpatilor Gorjului sunt



reprezentate prin marne, argile marmoase, nisipuri si pietrisuri. temperaturile medii lunare ale solului pina la 20 cm sunt mai ridicate decit temperaturile medii lunare ale aerului in lunile aprilie si decembrie.

Majoritatea terenurilor destinate culturilor fac parte din clasa a II-a de fertilitate cu potential ecologic din ce in ce mnai scazut. In anii bogati in precipitatii se asigura o buna aprovizionare cu apa a plantelor, iar in perioadele secetoase, umiditatea e deficitara. Avind in vedere insusirile inferioare ale solului sunt necesare tratamente cu ingrasaminte chimice (azot, fosfor, gunoi de grajd).

Fauna pajistilor de lunca

In lunca Jiului zoocenoza se imbogateste calitativ si cantitativ, mai ales vara, cu specii ce se cuibaresc in maluri : prigoaia, lastunul de mal, codobatura. Concentrarea pe suprafete relativ reduse a unor resurse alimentare abundente determina vara existenta unor zoocenoze bogate si bine structurate, cu multe elemente constitutive, in cadrul zavoaielor, astfel : boicusul, grebuselul de zavoi, acvila de cimp, pescarelul albastru mic. Caracteristice zavoaielor sunt si unele insecte litofage : sfredelitorul rosu al salciilor, fluturele alb al plopului, molia frunzelor de plop, tigararul mare si mic al plopului (lepidoptere) ; croitorul mic al plopului, gindacul rosu de frunza al salciei (coleoptere) si tintarul salciilor, paduchele de gale al plopului (homptere).

Etajul faunistic al gorunetelor este foarte bine reprezentat si cuprinde : broasca saritoare ; mamifere : pirsul de ghinda, caprioara, pisica salbatica ; pasari : turturica, sturzul cintator, scortarul, mierla neagra, pitigoiul mare, frunzarita galbuie, cuiful de padure, huhurezul mic, cucuveaua pitica, ciocanitoarea verzuie, soimul rindunelilor ; nevertebrate tipice : molia ghindei, cotarul stejarului, rasucitorul frunzelor de stejar, trombarul ghindei, tigul stejarului, paduchele testos al stejarului.

In afara grupului de specii ce se intilnesc in etajul gorunetelor, populatii mai numeroase au aici : soarecele subpamintean, chitcarul de cimp si de padure, pisica salbatica, iar dintre pasari : turturica, porumbelul de scorbura, privighetoarea, ciocanitoarea verde, erete, gaia rosie ; reptile : sopirla de padure, sopirlita de frunzar. Nevertebratele sunt destul de numeroase atit ca specii cit si ca exemplare : omida, cariul de scoarta.

Vegetatia

Spatiile verzi dintr-o localitate constituie o importanta categorie functionala. Criteriile de clasificare sunt complexe : sub raportul folosintei exista spatii verzi sau private, ca amplasament exista spatii verzi din cadrul orasului si din afara orasului (zone de agrement), ca autonomie exista zone de agrement parcuri, gradini, scuaruri publice si spatii verzi apartinand altor categorii functionale urbane (locuinte, institutii, strazi), din punctul de vedere al complexitatii exista zone de agrement, parcuri, gradini, scuaruri, ca specificitate exista spatii verzi cu profil nespecializat (zone de agrement, parcuri si gradini orasenesti, de cartier, scuaruri); cu profil specializat (parcuri de distractii, parcuri sportive, gradini botanice, dendrologice, zoologice), ca valoare istorica exista spatii verzi cu sau fa valoare istorica inclusa in CNM / 1993.

Funciunile spatiilor verzi sunt de asemenea complexe: ecologice, agrementar-recreative, complementare.



Totalul suprafetelor spatiilor verzi (zone de agrement, parcuri si gradini publice) din orasul Tg-Jiu, conform AGOS 1993 este de 138 ha. Fata de un necesar conform normelor, de cca. 100 ha pentru parcuri, gradini, scuaruri si de cca. 1.650 ha pentru zone de agrement, actuala suprafata a spatiilor verzi este total insuficienta.

Structura spatiilor verzi publice cu suprafetele aferente este urmatoarea : spatii verzi publice, parcuri, gradini, scuaruri cca. 20,0 ha ; spatii verzi aferente strazilor cca. 17,0 ha ; complexe sportive (stadionul cca. municipal si cel al tineretului) - 17,0 ha ; cimitire - cca. 13,0 ha ; zone de agrement cca. 120 ha.

Ca spatii verzi private, avem : spatii verzi aferente locuitorilor din cartierele 1 Mai, Vadeni, Eroilor - T. Vladimirescu, 11 Iunie 1848, V. Alecsandri, Stefan cel Mare - Romania Muncitoare, 23 August, Victoriei, Ana Ipatescu - Calea Bucuresti - ce au locuinte familiale si curti. Exista de asemenea spatii verzi in cartierele : Centru, Gara, Bradului, Olari, 9 Mai, Victoriei - Abator, cu locuinte in blocuri.

Impurificarea aerului cu CO si pulberi in suspensie, ca si a solului cu pulberi sedimentare, care conduc la cresterea ionilor de hidrogen (pH) de la 5 - 8 in care se incadreaza optiunile de dezvoltare a plantelor (prelevate la adincimi intre 0 - 20 cm si 20 - 40 cm), la 7 - 8 pH a avut efecte negative asupra vegetatiei, in functie de perioada de timp la care a fost expusa planta, aparind efecte erochimice si fiziologice ca : degradarea clorofilei, reducerea fotosintezei si a transpiratiei, reducerea cresterii plantelor, datorita ciuruirii frunzelor. Aceste efecte se observa la o parte din vegetatia parcurilor si padurilor de pe teritoriul orasului, care s-a uscat (stejar, artar, s.a.)

Poluarea riului Jiu a avut efecte negative asupra faunei prin reducerea cantitatii si deteriorarea gustului si mirosului pestelui.

Peisaj

Peisajul din cadrul orasului nu prezinta un interes deosebit, fiind caracteristic zonei de lunca.

Spatiile verzi in suprafete mici, dispersate, neintretinute cu fondul arboreol imbatrinit si afectat de poluare nu poate influenta benefic microclimatul din cadrul orasului, acesta fiind destul de arid si poluat. Este necesara realizarea unor plantatii masive pentru a se obtine o modificare semnificativa a microclimatului in oras.

Prin conceptia urbanistica actuala, cadrul natural nu este pus in valoare. Cele mai frumoase imagini si perspective catre peisajul natural inconjurator, dealurile subcarpatice si munte, se deschid de pe malurile Jiului si platoul "Coloanei fara de sfirsit", amplasata pe terasa superioara a orasului.

2.4. Circulatia

Amplasamentul are accesul pietonal si auto cu acces direct din str. Frasinetului.

În zona studiată prin PUZ nu se propun lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație existente.

În prezent accesul la proprietate se face din str. Frasinetului acces care se păstrează pentru accesul auto si pietonal ulterior edificarii investitiei .

Amplasamentul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are accese



din – str. frasinetului nu sunt necesare investitii de racordare noi (extindere a infrastructurii rutiere).

Circulatia de incinta:

Direct din str. Frasinetului.

2.5. Ocuparea terenului

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatiei este liber de constructii fiind o zona pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte unifamiliale si semicolective cu functiuni complementare datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

În prezent terenul studiat conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Targu Jiu aprobat prin HCL nr. 537/2023, teritoriul studiat este situat în extravilanul Municipiului Targu Jiu , Strada Frasinetului, FN, Jud. Gorj.

- P.O.T. ex de 0.00%;

- C.U.T. ex. de 0.00

2.6. Echipare edilitara

Situatia existenta :

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii este deservit de retea de energie electrica, apa, gaze.

Situatia propusa :

Imobilele propuse in cadrul documentatiilor D.T.A.C. ulterioare prezentei documentatii se vor racorda la toate utilitatile existente in zona astfel:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



2.7. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza amplasamentele este lipsita de factori majori de poluare.

Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectia mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiunea de locuire si functiuni complementare, proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată :

- proiecte sistematizare verticală , alimentare cu apă , gaze pe noul traseu de circulație propus , lucrări de bransamente , etc.

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

Zona fiind o zona pretabila a se dezvolta ca **zona locuinte unifamiliale** datorita conditiilor actuale ale zonei studiate cat si caracterului existent al acesteia avand functiunea predominanta de locuinte unifamiliale prezenta in vecinatati si functiuni complementare fiind astfel o zona pretabila pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată : proiecte pentru drumuri , sistematizare verticală , alimentare cu apă , canalizare pe noile trasee de circulații propuse , lucrări de bransamente , etc.

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

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

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



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. prezinta analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zone ce face obiectul lucrarii, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate in propunerile de organizare urbanistica a zonei.

Din Regulamentul Urbanistic existent, amplasamentele studiate se vor inscrie in prevederile impuse in U.T.R. 43 din PUG mun. Tg-Jiu avand in vedere modificarea reglementarilor urbanistice POT si CUT in vederea de realizarii de constructii individuale (unifamiliale).

Construcția propusa va putea avea un regim de înălțime maxim de P+2E.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

- Studiu topografic;
- Studio geotehnic;
- Studio OSPA;

3.2. Prevederi ale PUG

Folosinta actuala a terenului: arabil

Destinatia terenului conform PUG: zona locuinte individuale P...P+2.

Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane conform H.C.L. nr. 720/27.12.2022.

Terenul extravilan nu este prins in documentatii de urbanism (PUD, PUZ) prezentul PUZ va tine cont de prevederile PUG aprobat al mun Tg-Jiu si anume reglementarilor U.T.R. 43 cu modificarea reglementarilor urbanistice (POT, CUT).

Prezenta documentatie urbanistica propune introducerea terenului in intravilan, noile reglementari urbanistice, functiuni pentru amplasamentul studiat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura din Strada Frasinetului cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

3.4. Modernizarea circulatiei

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Frasinetului.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zona Frasinetului care are o lățime de 6.5 m cu 2 benzi. De asemenea strazile perimetrale amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate in nici un fel.

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă din pavele, IAU sau beton, pentru a se face legătura cu strada Frasinetului.

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

În zona studiată prin PUZ nu se propun lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație existente.



3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este locuinta individuala cu functiuni complementare si se va integra in reglementarile PUG- ului Mun. Tg-Jiu aprobat cu moficarea acestora astfel..

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcției – locuinta unifamiliala cu functiuni complementare;
- zona alocată circulației auto, pietonale și parcajelor;
- spatiu verde;

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFAT A	m p	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	m p	0.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	m p	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	m p	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA	0.00	m p	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	m p	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	m p	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	m p	0.00	%
SP	SPATII VERZI	0,00	m p	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	m p	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		1000.00	m p	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			

BILANT TERITORIAL PROPOS					
		SUPRAFAT A	m p	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	350.00	m p	35.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	m p	0.00	%



SC	SPATII COMERCIALE	0.00	m p	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA	0.00	m p	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	200.00	m p	20.00	%
din care	platforme carosabile	100.00	m p	10.00	%
	platforme pietonale/alei	100.00	m p	10.00	%
SP	SPATII VERZI	450.00	m p	45.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	m p	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		1000.00	m p	100.00	%
P.O.T. PROPUS		35.00%			
C.U.T. PROPUS		1,05			

Regim de inaltime existent conf. PUG

—

Regim de inaltime maxim propus

—P+2E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

Alinierea construcției – se va stabili la faza DTAC.

Retrageri minime obligatorii :

- 6.00 ml de la limita strazii Ftasinetului;
- 1.00 ml de la limita proprietatii dinspre Sud;
- 1.00 ml de la limita proprietatii dinspre Est;
- 1.00 ml de la limita proprietatii dinspre Nord;

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **locuire individuala** – minim un loc de parcare pentru fiecare construcție astfel

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru construcții de până la 400 mp suprafața desfasurata;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru construcții de 400-600 mp;



Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară.

NOTA:

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Locurile de parcare se vor dimensiona conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Se va avea în vedere parcare autoturismelor în incinta amplasamentului.

Suprafetele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme pentru colectarea deșeurilor menajere – conf. Ord. Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4, vor fi plantate și amenajate peisagistic.

Dimensionarea și poziționarea imobilelor a amenajării exterioare a amplasamentului cât și a locurilor de parcare propuse va fi stabilită concret prin documentația la faza D.T.A.C. (documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire).

Planșele anexate prezentei documentații prezintă o variantă posibilă de amplasare a imobilelor respective fără restricționare a formei, a numărului imobilelor, al dimensiunilor și funcțiilor caracteristice.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- H.G. Nr.525 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată 2018;
- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- R.G.U. aprobat prin HCL;
- O.M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Cai de comunicație

Amplasamentul are accesul pietonal și auto cu acces direct din str. Frasinetului.

Circulația de incintă:

Direct din str. Frasinetului.



3.6.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii este deservit de retea de energie electrica, apa, gaze si telecomunicatii/internet.

Se propune extinderea retelelor edilitare existente prin bransamente la retelele existente pe str. Frasinetului.

Se va face redimensionarea echiparilor edilitare in functie de cerintele beneficiarului prin tema de proiectare la faza DTAC.

Imobilul propus in cadrul documentatiilor D.T.A.C. ulterioare prezentei documentatii se vor racorda la toate utilitatile existente in zona astfel:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de gaze și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru imobilul/imobilele propuse, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

3.6.3. Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa rece pentru consum menajer se va face prin bransament la rețeaua de apa potabila din zona.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

4.6.4. Canalizare

Apele menajere uzate se vor deversa prin racord la bazine etanse vidanjabile.

Apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute se vor deversa prin racord catre rețeaua de ape pluviale iar daca aceasta nu exista se vor capta si directiona pe propriul amplasament

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețelele electrice existente in zona.



3.6.6. Telecomunicatii

Solutiile adoptate pentru sistemele voce-date si TV vor fi in concordanta cu operatorul de servicii de telecomunicatie ales de catre beneficiar in concordanta cu specificatiile acestuia.

3.6.7. Gospodarie comunala

Deseurile rezultate in perioada constructiei vor fii sortate si transportate la groapa de gunoi a Municipiului prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarul va incheia contracte de prestari servicii.

Se vor organiza spatii speciale, dotate cu europubele pentru colectarea selectiva gunoierului menajer. Se va beneficia de serviciile unei societati pentru colectarea ritmica a gunoierului menajer.

3.7. Protectia mediului

Pentru protectia mediului nu se vor lua masuri speciale.

Dupa finalizarea lucrarilor de constructii se va avea in vedere aducerea amplasamentului la forma actuala.

Vor fi prevazute spatii verzi amenajate in perimetrul terenului studiat.

3.7.1.1. Protectia calitatii apelor

Impactul principalelor functiuni propuse asupra calitatii apelor de suprafata cat si subterane se poate spune ca este minim.

In perioada efectuarii lucrarilor de constructii angajatii constructorului vor beneficia de toalete ecologice si vestiare ecologice care vor fii descarcate periodic de catre terti autorizati.

Alimentarea cu apa se face prin racord din conducta de distributie a apei potabile amplasata in zona.

Apele uzate de tip menajere sunt dirijate printr-o retea interioara de canalizare spre bazinul etans vidanjabil.

3.7.1.2. Protectia aerului

Activitatea propusa pe acest de către beneficiar nu produce noxe care să afecteze calitatea aerului

Poluarea atmosferei va fi determinata in principal de manevrarea si transportul materialelor de constructie. Emisiile de praf variaza in mod substantial de la o zi la alta, in functie de operatiile specifice, conditiile meteorologice dominante, modul de transport al materialelor. De asemenea se recomanda controlul starii tehnice a utilajelor care vor fi utilizate la constructia imobilului, alimentarea acestora cu carburanti care sa aiba un continut redus de sulf si respectarea tehnologiei de constructie.

Constructia propriu-zisa in zona respectiva nu constituie o sursa de poluare semnificativa a aerului.



3.7.1.3. *Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor*

In unitate nivelul de zgomot va respecta valoarea conform Ordinului 508/2002 al M.M.S.S.F. si Ordinului 933/2002 al M.S.

Nivelul de zgomot la limita incintei se va incadra in valoarea admisa conform normelor in vigoare (STAS 10009/1988), respectiv 65 dB.

Lucrările efectuate trebuie să aibă ca rezultat încadrarea complexului în peisajul înconjurător. De asemenea, lucrările trebuie să fie de o calitate minimă impusă astfel încât să garanteze prevenirea unor reparații sau intervenții neplanificate care pot genera un efect negativ prin generarea de zgomot al lucrărilor.

3.7.1.4. *Protectia impotriva radiatiilor*

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

3.7.2.5. *Protectia impotriva solului si subsolului*

Deseurile menajere si asimilabile se vor colecta selectiv in pubele din materiel plastic si in saci din material plastic pana in momentul preluarii pe baza de contract de catre firme specializate in acest sens.

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol.

Natura si specificul activitatii desfasurate nu presupune eliminarea de poluanti care poate ajunge în sol sau subsol.

- deplasarea autovehiculelor în teren se va face prin folosirea cu prioritate a drumurilor existente, evitând scurtăturile și manevrele inutile;
- pierderile accidentale de carburanți/lubrifianți de la utilaje/mijloacele auto care deservesc activitatea vor fi îndepărtate imediat prin decopertare; pamântul infestat va fi ridicat si transportat în locuri speciale pentru decontaminare;
- folosirea de mijloace auto și utilaje specializate dotate cu toate accesoriile necesare;
- deșeurile rezultate vor fi colectate imediat în saci menajeri sau în recipiente specializate și vor fi predate către agenți economici specializați.

3.7.2.6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderente 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.

3.7.2.7. *Protectia asezarilor umane si altor obiecte 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.

3.7.2.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, în locuri amenajate special, evidența lor realizându-se în conformitate cu prevederile HG 856/2002 și a Legii nr.211/2011 privind gestiunea deșeurilor.

3.7.2.9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA"** 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, studiu de însoțire) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație; amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune introducerea terenului în intravilan;
- se propune realizarea de construcții cu un regim maxim de P+2E;
- 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 zonei;
- 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.

Astfel zona studiată este pretabilă a se dezvolta ca zona **L – LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** datorită condițiilor zonei studiate prin prezenta documentație cât și pentru dezvoltarea, diversificarea precum și valorificarea potențialului zonei respective.

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**





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 teritoriale 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.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Plan urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora 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 U.T.R.- 43 - zona de locuințe individuale din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA"**, conform avizului de oportunitate ce cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a amplasamentelor cuprinse 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 terenul aflat în proprietatea Oprisor Nicoleta.

Zona studiată se află în extravilanul mun. Tg-Jiu.

În interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcela, cu nr. de Carte Funciara 39055;

Amplasamentul în suprafață de 1000.00 mp, având categoria de folosință teren arabil a fost dobândit prin act notarial nr.1320 din 03.04.2018;

1.2.Baza legala a elaborarii

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. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- 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 Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu 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.

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit P.U.Z:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr.1420 din 11.10.2023, eliberat de catre Primăria municipiului Tg-Jiu.
- Aviz de oportunitate
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525 / 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Carte funciara Nr.39055
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) mun. Tg-Jiu aprobat cu Hotararea Consiliului Judetean;
- Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3.Domeniul de aplicare

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice pe amplasamentul proprietate privata studiat prin prezenta documentatie.

Reglementările propuse se aplică pentru parcelele în suprafață totala de 1000.00 mp înscrise în CF nr. 39055.

Funcțiuni admise - Funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit - comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, cu locuri de joacă pentru copii, parcaje aferente funcțiunilor propuse, infrastructură edilitară dezvoltării zonei.



Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiuni permise sunt următoarele:

L - locuire unifamiliala si semicolective mici, anexe gospodaresti si functiuni complementare

Is –zonă de instituții publice și servicii de interes general;

C –căi de comunicație rutieră și construcții aferente;

Sc – spatii comerciale

Sp – spatii verzi

Funcțiuni interzise:

-subzonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);

-subzonă de unități agricole și sere;

- zonă cu destinație specială;

Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 10 ani.

1.4.Zonificare functionala

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **L – LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** si se va integra in reglementarile PUG-ului Mun. Tg-Jiu aprobat cu modificarea acestora.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;

- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;

- Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.



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

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

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții 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 construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

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

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.



Terenul studiat are în apropiere rețele apă, energie electrică și gaze naturale.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectivul PUZ.

2.2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	350.00	mp	35.00	%
IS	INSTITUTII ȘI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	200.00	mp	20.00	%
din care	platforme carosabile	100.00	mp	10.00	%
	platforme pietonale/alei	100.00	mp	10.00	%
SP	SPATII VERZI	450.00	mp	45.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		1000.00	mp	100.00	%
P.O.T. PROPUȘ		35.00%			
C.U.T. PROPUȘ		1,05			

Regim de înălțime existent conf. PUG

—

Regim de înălțime maxim propus

— P+2E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

Alinierea construcției – se va stabili la faza DTAC.



Retrageri minime obligatorii :

- 6.00 ml de la limita strazii Ftasinetului;
- 1.00 ml de la limita proprietatii dinspre Sud;
- 1.00 ml de la limita proprietatii dinspre Est;
- 1.00 ml de la limita proprietatii dinspre Nord;

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala** – minim un loc de parcare pentru fiecare constructie astfel

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru constructii de până la 400 mp suprafata desfasurata;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru constructii de 400-600 mp;

Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară.

Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară,.

Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

NOTA:

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Locurile de parcare se vor dimensiona conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Se va avea in vedere parcare autoturismelor in incinta amplasamentului.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme pentru colectarea deseurilor menajere – conf. Ord. Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, art. 4, vor fii plantate si amenajate peisagistic.

Dimensionarea si pozitionarea imobilelor a amenajarii exterioare a amplasamentului cat si a locurilor de parcare propuse va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

Plansele anexate prezentei documentatii prezinta o varianta posibila de amplasare a imobilului respectiv fara restrictionare a formei, a numarului imobilelor , al dimensiunilor si functiunilor caracteristice.



2.2.5. Lucrari de utilitate publica

Nu este cazul.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Se propun prin PUZ retrageri minime obligatorii fata de aliniamentul stradal de 6m.

2.3.2. Amplasarea fata de aliniament

Se propun prin PUZ retrageri minime obligatorii fata de aliniamentul stradal de 6m.

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

2.3.3. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Retrageri obligatorii propuse:

- conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladirilor intre constructiile de pe aceeasi parcela.
- distanta se poate reduce semnificativ numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala.

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;

2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela



Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu 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.

2.3.5. Orientarea fata de punctele cardinale

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

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 1-1,30 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).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. 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.

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 Frasinetului

La aceste tipuri de constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice;

- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe



drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinațiilor construcției.

Prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea minimă de 1,50m.

Reglementarea circulației pietonilor

- organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, a mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

UTILIZARI PERMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri cu un regim de construire discontinuu (izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi.
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- activitățile manufacturiere

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de 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;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșabile;
- 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;
- service auto;
- 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

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, acces pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al unității și subunității funcționale.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, de gaze și energie electrică.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telekom, să se realizeze în subteran.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

2.5.4. Alimentarea cu apă și canal



Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu bransament la rețeaua publică din str. Frasinetului.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

2.5.5. Alimentarea cu apa calda

Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

2.5.6. 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 bazinul etans vidanjabil propus.

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

2.5.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos.

2.5.8. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea se va face prin racordarea imobilului propus la rețeaua de gaze-naturale existentă, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

2.5.9. Alimentarea cu energie electrica

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

2.5.10. Telecomunicatii

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



2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

2.6.1. Inaltimea constructiei

Regim de inaltime existent conf. PUG

–

Regim de inaltime maxim propus

– P+2E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

2.6.2. Aspect exterior al constructiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă patise ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.6.2. Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului

POT (maxim admis) propus = 35.00%

CUT (maxim admis) propus = 1.05%



2.7. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

2.7.1. Parcaje

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

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996 actualizată.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **locuire individuală** – minim un loc de parcare pentru fiecare constructiv astfel

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru construcții de până la 400 mp suprafața desfășurată;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru construcții de 400-600 mp;

Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară.

NOTA:

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Locurile de parcare se vor dimensiona conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Se va avea în vedere parcare autoturismelor în incinta amplasamentului.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

2.7.2. Suprafața spațiilor verzi și plantatie

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde într-un procent de 30.00% din suprafața totală a amplasamentului.

2.7.3. Împrejurimi

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor



categorii de împrejuriri:

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

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

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

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil.

Se recomandă la aliniamentul stradal un Hmax de 1,80 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2.50 m.

3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se reglementează ca parcela să aibă funcțiune **L – LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** cu regim de înălțime

P+2E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Prevederi la nivelul unității teritoriale de referință UTR 43.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale și semicolective – funcțiunea propusă – **L – LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

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 tursim, restaurante, baruri, cafenele, lăcașuri de cult, amenajări peisagere, locuințe colective și individuale, locuințe cu spații comerciale la parter.

Utilizări premise cu condiții: Se admite completarea cu clădiri comerciale fără a se afecta accesul la 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 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;

3.1. Unitati si subunitati functionale

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

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (s_t) pe care se amplasează construcția propusă autorizării, $POT = S_c(mp) / S_t(mp) \times 100$.

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. $CUT = S_d(mp) / S_t(mp)$.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	350.00	mp	35.00	%
IS	INSTITUTII ȘI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	200.00	mp	20.00	%
din care	platforme carosabile	100.00	mp	10.00	%
	platforme pietonale/alei	100.00	mp	10.00	%
SP	SPATII VERZI	450.00	mp	45.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		1000.00	mp	100.00	%



P.O.T. PROPUȘ	35.00%
C.U.T. PROPUȘ	1,05

P.O.T. maxim admis = 35.00%

C.U.T. maxim admis = 1.05

Nr. niveluri = P+2E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L –locuință

IS –instituții și servicii publice

ID –unități de producție și depozitare

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comună

TE –echipare edilitară

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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 macrounită 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. Terenul studiat se află într-o zonă de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirea nu este una înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime, imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru parcela studiată cu un surplus de 20 % conform prevederilor Legii nr.350/2001, art.32, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

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 de locuințe individuale cu funcțiuni complementare se consideră oportună introducerea terenurilor în intravilan și modificarea reglementărilor pe amplasamentele studiate.

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).

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**

