CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
- 1.1 Date de recunostere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrării - prezentului PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
- 2.1 Evoluția Zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente de cadru natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
- 3.1 Concluzii ale studilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

C.U.I. 41346100 J18/935/03.07.2019 ARHIMANIAC PROJECT Arhitecți și ingineri asociați Municipiul Târgu Jiu, Strada Tudor Vladimirescu Nr.1-17, Camera B3II, Etaj 2

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea lucrării:

„REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL 412/25.07.2022 PENTRU REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

- Beneficiar: BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PETRESCU DANIEL

- Proiectant: S.C. ARHIMANIAC PROJECT S.R.L.

- Data elaborării: IULIE 2025

1.2. Obiectul lucrării- prezentului PUZ

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenurile situate în Municipiul Tg.-Jiu, STRADA **IONEL TEODOREANU, JUDET GORJ**, în vederea realizării obiectivului: **REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL 412/25.07.2022 PENTRU REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

Conform prevederilor Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL 412/25.07.2022, zona studiată se află în intravilan și este situată în municipiului Târgu Jiu, Strada Ionel Teodoreanu, nr. FN, judetul Gorj, terenuri arabile: zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare, POT=35.00%, CUT=1.05 compusă din C.F. 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162.

Prezentul **PUZ** propune:

- modificare PUZ aprobat prin HCL 412/25.07.2022 pentru **reparcelare** si construire locuințe individuale și servicii ;

- se propune reparcelarea celor 13 loturi initiale aprobate, în 32 de loturi(31 de loturi destinate locuintelor individuale (SZ2) si un lot destinat serviciilor (SZ1)).

- se propune schimbarea zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare aprobate prin PUZ initial (HCL 412/25.07/2022) in două subzone: **SZ1** – subzonă servicii si **SZ2** – subzonă locuințe individuale ;

- asigurarea accesului auto și pietonal la fiecare lot nou-propus;

- reglementarea funcțiunii lor ca **zonă de locuințe individuale si zonă de servicii.**

- asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru fiecare constructie nou-propusa.

- se propune construirea unui spațiu comercial la parter și birouri la etaje cu regim maxim de înalțime S+P+3E (Subzona SZ1) si construirea unor locuințe individuale cu regim maxim de înalțime S+P+2E (Subzona SZ2).

Pe zona studiată constituită de terenurile cu nr. cad. 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162 se propune parcelarea acestora în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale, 1 LOT pentru spațiu comercial si birouri).

Ținând cont că terenurile studiate se afla in zonă de locuințe individuale P+M , se propune ca parcelele studiate să fie tratate în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime și funcțiunea.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;

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

1.3. Surse documentare:

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

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

Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL 412/ 25.07.2022

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

Plan Cadastral – scara: 1/500;

Ridicare topograpfică – scara 1/500;

Studiu Geotehnic;

Studiu de circulatie;

Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulametelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajăriiteritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privin protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649

din 25 aprilie 2001;

- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluţia zonei

Terenurile studiate se incadrează conform PUZ aprobat prin HCL 412/25.07.2022, zona studiată se află în intravilan și este situată în municipiului Târgu Jiu, Strada Ionel Teodoreanu, nr. FN, judetul Gorj, terenuri arabile: zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare, POT=35.00%, CUT=1.05.

Față de situația existentă terenurile studiate își păstrează caracteristicile funcționale principale, se extind suprafețele plantate publice.

Destinația parcelelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Funcțiune dominantă:

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+3.
- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim maxim de înălțime P+2E.

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+3.
- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim maxim de înălțime P+2E.
- Funcțiuni complementare locuirii (case de vacanță, pensiuni turistice, extinderea, etajarea și mansardarea locuințelor, anexe gospodărești, servicii, spații comerciale, spații administrative, birouri)
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- Scuaruri publice, spații verzi.

- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni interzise în zonă:

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

- Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;

- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- Depozitare en-gros;

- Depozitări de materiale refolosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- Stații de betoane;

- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- Spălătorii chimice;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să

provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
- Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
- Zpa (albii) -15 m;
- Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
- ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, şi au o suprafaţă totală de **21 683 mp** și se învecinează la:

-Nord-Est cu: nr. cad. 69027;
-Sud-Vest cu: nr. cad. 69029, nr. Cad. 69067;
-Vest-Nord cu: strada Barajului (carosabil auto);
-Est-Sud cu: Strada Ionel Teodoreanu;

Amplasamentul studiat este format din 13 parcele (nr. cad. 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162), situate pe Str. Ionel Teodoreanu, municipiul Targu-Jiu, si se propune reparcelarea acestora în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale, 1 LOT pentru spațiu comercial si birouri).

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

În zona studiată a fost elaborat PUZ aprobat prin HCL 412/25.07.2022.

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanței

minime față de construcțiile vecine și stabilirea înălțimii se va face în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996 și a Legii nr.350/2001.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

GEOLOGIA ŞI SEISMICITATEA;

Stratificaţia terenului:

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

Formaţiunile „în situ" (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară şi aparţin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - S1

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 0,90 m - argilă nisioasă-cafenie;

0,90 - 2,00 m – pietriş grosier şi nisip (balast);

Sub stratul cu pietrișuri, în zona activă a fundațiilor obiectivelor, se dezvoltă roca de bază-reper argilo-marnoasă vineţie a fudametului geologic din zonă.

Indici geotehnici de bază ai terenului

Argila nisipoasă-cafenie de la suprafața pietrișurilor, prezintă următorii indici geotehnici medii:

- umiditatea naturală - w % = 24,70%;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - y_w = 19,80 KN/m3;
- porozitatea - n% = 42,35%;
- indicele porilor - e = 0,72;
- indicele de plasticitate - I_p = 21,00 (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistenţă - l_c = 0,83 (plastic vârtoasă);
- gradul de saturare - S_r = 0,78 (umedă);
- unghiul de frecare interioară - $\phi°$ = 18°;
- coeziunea - c =16 kPa;

Pietrișul cu nisip grosier, pietriș și bolovăniș, care constituie stratul de fundare prezintă următorii indici geotehici medii:

- umiditatea naturală - w % = 7,70% ;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - y_w = 19,80 KN / m3;
- porozitatea - n % = 42,35% ;
- indicele porilor - e = 0,72;
- indicele de plasticitate - I_p = 21,00 (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistenţă - l_c = 0,83 (plastic vârtoasă);
- gradul de saturare - S_r = 0,78 (umedă);
- unghi de frecare interioară - $\phi°$ = 18 ° ;
- coeziunea - c = 16 kPa;
- coeficientul mediu de neuniformitate granulometrică U_n = 62,05

După coeficientul de neuniformitate granulometrică, pietrișurile sunt pământuri grosiere neuniforme și reprezintă teren bun de fundare.

fracții granulometrice medii

36,00 % = bolovăniș;

30,50 % = pietriș mare;

20,00 % = pietriș mic;

4,00 % = nisip mijlociu;

2,00 % = nisip fin;

Roca de bază - nisip grosier pietriș și bolovăniș din zona activă a fundațiilor, prezintă următorii indici geotehnici:

- umiditatea naturală - w % = 7,00% ;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - y_w = 20,70 KN / m3;
- porozitatea - n % = 34,00% ;
- indicele porilor - e = 0,51;
- unghi de frecare interioară - $\phi°$ = 30 ° ;
- coeziunea - c = 0,00 kPa;

Condiții de fundare

Din analiza și interpretarea indicilor geotehici ai terenului de fundare, corelați cu datele geotehnice de referință ale zonei, se stabilesc următoarele condiții de fundare pentru obiectivele care se proiectează:

- Stratul de fundare este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă.

- Presiunea convenţională de calcul a terenului de fundare alcătuit din nisip grosier, pietriș și bolovniș este de 250 kPa.

- Presiunea convenţională de calcul a stratului argilos acoperitor este de 220 kPa.

- Adâncimea minimă de fundare recomandată a obiectivului este de -1,00m față de suprafața terenului natural, în stratul cu nisip grosier pietriș și bolovăniș.

- Categoria geotehnică – teren de fundare este 1, risc geotehnic redus.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de B=1,0 m și adâncimea de fundare Df=2,00m față de terenul sistematizat.

- Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia NP112/2014.

- Din punct de vedere seismic, conform "Cod de proiectare seismică – indicativ P100-1/2006", amplasamentul respective este caracterizat de următorii parametrii:

-valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (ag) pentru cutremure având intervalul mediu de recurentă IMR=100 ani este de 0,15g

-perioada de colt (Tc) a spectrului de răspuns este de 0,70s

-informativ, cf. SR 11100-1: 1993, intensitatea =7, pe scara MSK

- Corespunzător C R 1-1-3-2005, încărcarea din zăpadă pe sol având intervalul mediu de recurență IMR=50 ani este de 2,0 KN/m2

- Viteza vântului mediată pe 1 min. la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență este de 31 m/sec., iar presiunea de referință a vântului mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurentă este de 0,40 kPa, NP-082-04.

- Adâncimea maximă de îngheț este de -0,80, -0,90m.

- Conform normelor de deviz pentru lucrările de terasamente (TS) terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivelor se vor efectua conform proiectului de

execuţie, respectându-se întocmai planurile de fundaţii ale construcţiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundaţii, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ" (nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile pentru fundaţii se vor finisa manual pe ultimii 15-20 cm, cu puţin timp înainte de turnarea betonului în gropile de fundare.

- Pentru evacuarea apelor de infiltraţie acumulate în gropile de fundare, în cazul execuţiei lucrărilor de fundare în perioade cu precipitaţii atmosferice abundente, se vor prevedea epuismente cu debit scăzut.

- Betonul pentru fundaţii se va turna în timp util, pentru a evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor şi surparea taluzurilor.

- La prepararea betonului pentru fundaţii, se va folosi tipul de ciment corespunzător gradului de agresivitate al apei subterane

- În cazul execuţiei unui demisol sau subsol, acesta se va hidroizola corespunzător împotriva apei de infiltraţie subterană care se descarcă la baza versantului vestic în zona de luncă aluvionară

- Prin sistematizarea pe verticală se va amenaja zona de amplasament, astfel încât apele de suprafaţă provenite din precipitaţiile atmosferice şi şiroiurile de versant să fie dirijate corespunzător prin rigole de scurgere în afara amplasamentului

- În jurul construcţiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, aşezate pe un strat impermeabil, tasat corespunzător

- Nu se va turna betonul pentru fundarea obiectivelor, fără avizul în prealabil al proiectantului geotehnician, care va verifica calitatea şi natura terenului de fundare la cota săpăturilor.

2.4. Circulaţia

Terenurile studiate au acces auto şi pietonal din Strada Ionel Teodoreanu si Strada Barajelor. Se păstrează accesul auto si pietonal aprobat prin PUZ-ul inițial (se propune doar amenajarea drumului existent : acces auto și pietonal nou din Strada Ionel Teodoreanu de 9.00m (2 benzi auto de 3.50m lățime fiecare + trotuar pietonal 2 x 1.00 m lățime) ce face legatura cu Strada Barajelor. Accesul auto si pietonal nou-amenajat asigura accesul la fiecare lot nou-propus.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate au o suprafaţă totală de **21.683,00** mp, au fost dobândite prin contract de vânzare cumpărare, încheiere de autentificare nr. 7844 din 18 decembrie 2019, emise de Notar Public Anica Merisescu.

În prezent terenurile studiate au destinație - arabil, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și sunt libere de construcții.

SZ1 – Servicii

P.O.T. max. = **50,00%;**
C.U.T. max. = **2,000**;
Hmax = 16.50 m

Regim de înălțime maxim – S+P+3E

SZ2 – Locuințe individuale

P.O.T. max. = **35,00%;**
C.U.T. max. = **1,050**;
Hmax = 12.50 m

Regim de înălțime maxim – S+P+2E

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicație – zona studiată și obiectivul are acces auto și pietonal din Strada Ionel Teodoreanu și Strada Barajului.

În zonă există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- retea de alimentare cu apă ;
- retea de alimentare cu energie electrică;
- rețea de gaze;

În zonă telefonia mobilă are semnal şi poate fi utilizată în condiţii foarte bune.

Televiziunea română are semnal şi poate fi utilizată în condiţii foarte bune.

2.7. Probleme de mediu

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

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului, care intenționează reparcelarea terenurilor studiate în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale, 1 LOT pentru spațiu comercial si birouri).

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 199 din 20.02.2025, se solicită modificare PUZ aprobat prin HCL 412/25.07.2022 – pentru schimbarea zonei din zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare în două subzone (SZ1 – servicii și SZ2 – locuințe individuale) și reparcelarea terenurilor studiate din cele 13 loturi initial aprobate in 32 de loturi propuse (31 de loturi destinate locuintelor individuale (SZ1) si 1 lot destinat serviciilor (SZ2)).

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 dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare pentru prezentul P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Terenurile sunt libere de sarcini.

Conform revizuirii/modificărilor din PUZ-ul aprobat prin HCL 412/25.07, terenurile studiate sunt propuse pentru reparcelarea acestora în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale, 1 LOT pentru spațiu comercial si birouri).

Construcţiile propuse vor avea un regim de înălţime maxim S+P+3E pentru subzona -**SZ1** si S+P+2E pentru subzona- **SZ2**.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

- Studiu topografic
- Studio geotehnic
- Studiu de Circulație

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

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

Folosința actuală a terenurilor este arabil.

Destinația stabilită prin documentatiile de urbanism aprobate, conform PUZ - HCL 412/25.07.2022, terenurile studiate se afla in intravilan, str. Ionel Teodoreanu, Municipiul Targu-Jiu – zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Funcțiuni admise în zonă:

- Spații comerciale, birouri (servicii), cu regim maxim de înălțime S+P+3E.
- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim maxim de înălțime S+P+2E.
- Funcțiuni complementare locuirii (case de vacanță, pensiuni turistice, extinderea, etajarea și mansardarea locuințelor, anexe gospodărești, servicii, spații comerciale, spații administrative, birouri)
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni interzise în zonă:

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

-Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
  - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
  - Zpa (albii) -15 m;
  - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

Soluția urbanistică propune reparcelarea terenurilor studiate (nr. cad. 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162) si asigurarea accesului auto/pietonal și reglementarea din punct de vedere funcțional(schimbarea zonei din locuințe colective cu funcțiuni complementare în zone de servicii - SZ1 și locuințe individuale – SZ2, dar si asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare. Terenurile sunt situate conform PUZ aprobat prin HCL 412/25.07.2022, in municipiul Târgu Jiu, strada Ionel Teodoreanu și se propune reparcelarea și schimbarea zonei funcționale. Prin această modificare se urmărește integrarea funcțională în servicii și locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu

functiuni complementare, conf. HG 525/1996, RGU-Anexa 2. punctul 2.1.5.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă din strada Ionel Teodoreanu. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.

Se păstrează accesul auto si pietonal aprobat prin PUZ-ul inițial : acces auto și pietonal (2 benzi auto de 3.50m lățime fiecare + trotuar pietonal 2 x 1.00 m lățime). Se va asigura accesul la fiecare constructie nou-propusa.

3.4. Modernizarea circulației.

Terenurile au acces carosabil și pietonal din Strada Ionel Teodoreanu și din Strada Barajului.

Constructiile propuse nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală din pavele sau beton și carosabilă din asfalt sau beton, pentru a se face legătura cu strazile existente. Carosabilul auto existent din interiorului zonei terenurilor studiate are o lățime de 9.00m (2 benzi x 3.50m) și trotuar pietonal (2x 1.00m lățime) și va asigura accesul auto și pietonal la fiecare parcelă nou propusă.

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

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

Principalele funcțiuni propuse ale terenurilor studiate sunt :

- SZ1 – servicii ;
- SZ2 – locuinte individuale;

Se propune reparcelarea terenurilor în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale, 1 LOT pentru spațiu comercial si birouri) și utilizarea lor funcțională ca: zonă de servicii(SZ1) si zona de locuinte individuale(SZ2). În prezent folosința actuală a terenurilor studiate este arabil - intravilan.

Total teren subzona SZ1		din	Suprafață construită propusă		Suprafață carosabilă propusă		Spațiu verde propus	
1453 mp	100,00 %	care	726.5 mp	50.00 %	508.55 mp	35.00 %	217.95 mp	15.00 %
Total terenuri subzona SZ2		din	Suprafață construită		Suprafață carosabilă		Spațiu verde	
20.230 mp	100,00 %	care	7080.5 mp	35.00 %	8092 mp	40.00 %	5057.5 mp	25.00 %
Total terenuri studiate								
21.683 mp	100,00 %							

Suprafață construită existentă = 0,00 m.

Bilanț teritorial pe fiecare lot/parcelă							
1	LOT 1 – 641 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=224.35 MP	S.d.=673.05 MP	Spațiu verde: 160.25 mp- 25%	Alei / Platforme 263.1 mp – 40%
2	LOT 2 – 654 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 228.9mp	S.d.=686.7 MP	Spațiu verde: 163.5 mp- 25%	Alei / Platforme 261.6 mp - 40%
3	LOT 3 - 651 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 227.85 MP	S.d.= 683.55 MP	Spațiu verde: 162.75 25%	Alei / Platforme 260.4 mp - 40%
4	LOT 4 -	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 233.8	S.d.=701.4 MP	Spațiu verde:	Alei / Platforme

	668 mp			MP		167 mp-25%	267.2 mp - 40%
5	LOT 5 - 646 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 226.1 MP	S.d.= 678.3 MP	Spațiu verde: 161.5 MP-25%	Alei / Platforme 258.4 mp - 40%
6	LOT 6 - 643 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 225.05 MP	S.d.= 675.15 MP	Spațiu verde: 160.75 mp-25%	Alei / Platforme 257.2 mp - 40%
7	LOT 7 - 657 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 229.95 MP	S.d.= 689.85 MP	Spațiu verde: 164.25 MP-25%	Alei / Platforme 262.8 mp - 40%
8	LOT 8 - 653 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 228.55 mp	S.d.= 685.65 MP	Spațiu verde: 163.25 MP-25%	Alei / Platforme 261.2 mp - 40%
9	LOT 9 - 650 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 227.5 MP	S.d.= 682.5 MP	Spațiu verde: 162.5 MP-25%	Alei / Platforme 260 mp - 40%
10	LOT 10 - 647 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 226.45 mp	S.d.= 679.35 MP	Spațiu verde: 161.75 MP-25%	Alei / Platforme 258.8 mp - 40%
11	LOT 11 - 643 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 225.05 MP	S.d.= 675.15 MP	Spațiu verde:	Alei / Platforme

						160.75 mp-25%	257.2 mp - 40%
12	LOT 12 - 640 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 224 MP	S.d.= 672 MP	Spațiu verde: 160 MP-25%	Alei / Platforme 256 mp - 40%
13	LOT 13 – 637 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 222.95 mp	S.d.= 668.85 MP	Spațiu verde: 159.25 MP-25%	Alei / Platforme 254.8 mp - 30%
14	LOT 14 – 641 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=224.35 MP	S.d.=673.05 MP	Spațiu verde: 160.25 mp-25%	Alei / Platforme 263.1 mp – 40%
15	LOT 15 – 626 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=219.1 MP	S.d.=657.3 MP	Spațiu verde: 156.5 mp-25%	Alei / Platforme 250.4 mp – 40%
16	LOT 16 – 620 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=217 MP	S.d.= 651 MP	Spațiu verde: 155 mp-25%	Alei / Platforme 248 mp – 40%
17	LOT 17 – 614 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=214.9 MP	S.d.=644.7 MP	Spațiu verde: 153.5 mp-25%	Alei / Platforme 245.6 mp – 40%
18	LOT 18– 608 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=212.8 MP	S.d.=638.4 MP	Spațiu verde:	Alei / Platforme

						152 mp-25%	243.2 mp – 40%
19	LOT 19 – 594 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=207.9 MP	S.d.=623.7 MP	Spațiu verde: 148.5 mp-25%	Alei / Platforme 237.6 mp – 40%
20	LOT 20 – 1453 mp	POT=50,00%	CUT=2,000	S.c.=726.5 MP	S.d.=2906 MP	Spațiu verde: 217.95 mp-15%	Alei / Platforme 508.55 mp – 35%
21	LOT 21 – 914 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=319.9 MP	S.d.=959.7 MP	Spațiu verde: 228.5 mp-25%	Alei / Platforme 365.6 mp – 40%
22	LOT 22 – 627 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=219.45 MP	S.d.=658.35 MP	Spațiu verde: 156.75 mp-25%	Alei / Platforme 250.8 mp – 40%
23	LOT 23 – 632 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=221.2 MP	S.d.=663.6 MP	Spațiu verde: 158 mp-25%	Alei / Platforme 252.8 mp – 40%
24	LOT 24 – 638 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.=223.3 MP	S.d.=669.9 MP	Spațiu verde: 159.5 mp-25%	Alei / Platforme 255.2 mp – 40%
25	LOT 25 – 643 mp	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 225.05 MP	S.d.= 675.15 MP	Spațiu verde:	Alei / Platforme

						160.75 mp-25%	257.2 mp - 40%
26	LOT 26 – 648 MP	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 226.8 MP	S.d.= 680.4 MP	Spațiu verde: 162 mp-25%	Alei / Platforme 259.2 mp - 40%
27	LOT 27 – 654 MP	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 228.55 mp	S.d.= 685.65 MP	Spațiu verde: 163.25 MP-25%	Alei / Platforme 261.2 mp - 40%
28	LOT 28 – 658 MP	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 230.3 MP	S.d.= 690.9 MP	Spațiu verde: 164.5 mp-25%	Alei / Platforme 263.2 mp - 40%
29	LOT 29 – 663 MP	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 232.05 MP	S.d.= 696.15 MP	Spațiu verde: 165.75 mp-25%	Alei / Platforme 265.2 mp - 40%
30	LOT 30 – 668 MP	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 233.8 MP	S.d.=701.4 MP	Spațiu verde: 167 mp-25%	Alei / Platforme 267.2 mp - 40%
31	LOT 31 – 674 MP	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 235.9 MP	S.d.=707.7 MP	Spațiu verde: 168.5 mp-25%	Alei / Platforme 269.6 mp - 40%
32	LOT 32 – 678 MP	POT=35,00%	CUT=1,050	S.c.= 237.3 MP	S.d.=711.9 MP	Spațiu verde:	Alei / Platforme

						169.5 mp- 25%	271.2 mp - 40%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi realizate rețelele:

- Rețea electrică;
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă;

Obiectivele propuse vor fi racordate la sistemele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică, colectare deșeuri si canalizare.

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

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona strazii Ionel Teodoreanu.

Canalizarea menajeră

Se va realiza prin propunerea unui bazin vidanjabil colector sau bazine vidanjabile individuale- conform HG nr. 714 din 26 mai 2022 cu respectarea standardelor specifice în vigoare, respectiv SR EN 12566-1:2016 şi SR EN 12566-4:2016/SR EN 12566-3:2016, SR EN 12566-6:2016 şi SR EN 12566-7:2016.

În cazul în care se va realiza / executa rețea de canalizare pe str. Ionel Teodoreanu, constructiile propuse vor fi racordate la rețea sau se va face extindere de retea din strada Dumbrava.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în

zona strazii, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare.

Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zona strazii, acesta va fi racordat la rețeaua existentă.

Rețele de telecomunicații

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

Gospodărie comunală

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

3.7. Protecția mediului

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

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

Prin regulamentul local de urbanism se prevede aigurarea de minim de 15% din total suprafață ocupată de spații verzi iar prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupa cca. 44%, încadrându-se în prevederile RGU Anexa 6 punctul 6.1.2.

a)Protecția calității apelor

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

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

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

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

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

b)Protecția aerului

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

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

transport la calitatea suprafeței de rulare.

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

c)Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

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

- Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

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

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderatA(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(L(AeqT)), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele23-07), nivelul de zgomot L(AeqT)nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce

zgomote peste limitele maxime admisibile.

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

d)Protecția împotriva radiațiilor

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

e)Protecția solului și subsolului

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

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

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

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni promt în cazul scurgerilor de produse

petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

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

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

f)Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind 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.

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

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

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

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

Construcțiile noi propuse nu afectează sub nici o formă imobilelele cu care se învecinează.

h)Gospodărirea deşeurilor generate de amplasament

Deşeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deşeuri rezultate în urma realizării investiţiei;
- deşeuri rezultate în urma funcţionării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deşeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât şi în perioada de funcţionare, precum şi contracte cu societăţi autorizate să preia deşeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

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

- Evacuarea ritmică a deşeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri şi creşterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deşeuri;
- Alegerea variantelor de utilizare şi reciclare a deşeurilor rezultate, ca primă opţiune de gestionare şi nu eliminarea acestora la un depozit de deşeuri;
- Se vor respecta prevederile şi procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deşeurilor periculoase şi nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deşeurilor şi/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidenţa gestiunii deşeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidenţiindu-se atât cantităţile de deşeuri rezultate, cât şi modul de gestionare a acestora.

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

i)Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

-Nord-Est cu: nr. cad. 69027;
-Sud-Vest cu: nr. cad. 69029, nr. Cad. 69067;
-Vest-Nord cu: strada Barajului (carosabil auto);
-Est-Sud cu: Strada Ionel Teodoreanu;

Pentru realizarea obiectivelor propuse în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de terenuri.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – **„REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL 412/25.07.2022 PENTRU REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

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

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism şi cerinţelor avizatorilor. S-au întocmit documentaţiile pentru obţinerea avizelor şi acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentaţie condiţiile şi restricţiile impuse prin aceste avize.

Faţă de analiza efectuată şi reglementările enunţate se pot desprinde următoarele concluzii:

- terenurile studiate sunt în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentaţie;
- amplasamentul studiat este supus opţiunii proprietarului terenurilor, în corelare cu vecinătăţile existente;
- se propune reparcelarea terenurilor pentru construirea unor locuinţe individuale (tip izolate sau cuplate) cu un regim max. de înălţime S+P+2E si servicii(spatiu comercial, birouri) cu regim max. de inaltime S+P+3E ;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto şi pietonal, reţele tehnico-edilitare pentru fiecare lot/construcţie necesare funcţionării obiectivelor;

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

- destinaţia clădirilor;
- cerinţele proprietarului;
- efecte compoziţionale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

- regimul de înălţime al construcţiilor;
- asigurarea vizibilităţii maxime;
- efecte compoziţionale.

Având în vedere situaţia expusă mai sus, considerăm că imobilele propuse se integrează natural în zonă, oferind un maxim de eficienţă privind ocuparea terenurilor şi organizarea optimă a circulaţiei, completând necesarul de locuinţe si servicii în localitate.

Considerăm ca obiectivul de investiţie 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.

5. ANEXE

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința actuală a terenurilor destinate funcțiunii de teren intravilan(arabil) - în teren intravilan reparcelat în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale si 1 LOT pentru servicii (spațiu comercial si birouri) și utilizarea lor funcțională ca: zonă de servicii(SZ1) si zona de locuinte individuale(SZ2),dar și asigurarea utilităților tehnico-edilitare.
- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Jiu.
- Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul P.U.Z. va trata următoarele categorii de probleme:

–Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,

–Zonificarea funcțională a incintei,

–Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,

–Indici și indicatori urbanistici:

-regim de aliniere;

-regim de înălțime; - P.O.T., C.U.T.,

-Dezvoltarea infrastructurii,

-Statutul juridic și circulația terenurilor;

-Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic de patrimoniu.

-Măsuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,

-Măsuri de protecție a mediului,

-Menționarea obiectivelor de utilitate publică;

-Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

Întocmit,

RUR Iulian S. CĂMUI arhitect

Arh. Cămui Iulian

C.U.I. 41346100
J18/935/03.07.2019
ARHIMANIAC PROJECT
Arhitecți și ingineri asociați
Municipiul Târgu Jiu,
Strada Tudor Vladimirescu
Nr.1-17, Camera B3II, Etaj 2

Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil

Ing. Dijmărescu Cristian

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.

Prescriptiile cuprinse in 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 odată aprobat, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă şi strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.

Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Plan urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevediile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare, care conţine prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe terenurile studiate- extravilan.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – „**REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL 412/25.07.2022 PENTRU REPARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**", conform **avizului de oportunitate nr. 174 din 07.08.2025,** cuprinde prescripţii şi reglementări ce se referă la activitatea de construire şi amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan urbanistic zonal şi RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de faţă la terenurilor (nr. cad. 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162) aflate în proprietatea **BIOMASS SYSTEMS PELLETS SRL PRIN PETRESCU DANIEL.**

Zona studiată se află în intravilan, iar în interiorul acesteia se reglementează funcţiunea pentru parcelele cu nr. de CF: **69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162** si reparcelarea acestora.

Terenurile în suprafaţă totală de **21 683mp**, având categoria de folosinţă - arabil a fost dobândit prin act notarial - contracte de vânzare cumpărare- încheiere de autentificare nr. 7844 din 18 decembrie 2019, emise de Notar Public Anica Merisescu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Normele menţionate 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 şi Legea nr. 50/1996 modificată şi republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, precum şi a normelor

privind "Formularele, prevederile şi conţinutul autorizaţiei lucrărilor de construcţii".

În acelaşi timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice şi complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului şi urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi 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 construcţii, 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 şi completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, 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 şi completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările şi 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 şi 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. 54/1998 privind circulaţia 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 naţional - Secţiunea I Reţele de transport
- Legea nr. 171/1997privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea 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 naţional - Secţiunea 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 Naţional - Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi, 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 Naţional - Secţiunea 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 şi completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale 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.
- Ordonanţa de urgenţă nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziţie publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi 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.
- Ordonanţa nr. 2/2021 privind depozitarea deşeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi 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 funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările şi completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile 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 investiţii şi de dezvoltare, precum şi 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 Naţionale, Ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne şi al Directorului Serviciului

Român de Informaţii nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes naţional.
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi 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 instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile 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 şi realizarea străzilor în localităţile 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 şi autorizare privind prevenirea şi 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 construcţii.
- Ordinul Ministrul Administraţiei 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 şi comerţului, şi preşedintelui Oficiului Naţional de Cadastru, Geodezie şi Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei şi Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor şi prescripţiilor tehnice specifice zonelor de protecţie şi zonelor de siguranţă aferente Sistemului naţional 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 şi Protecţiei Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condiţiilor tehnice privind protecţia atmosferică şi Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanţi atmosferici produşi de surse staţionare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcelele în suprafață totală de **21.683 mp** înscrise în CF nr. **69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162**.

Zone de protecție și interdicție de construire – min. **12.00m** din liniile electrice aeriene.

Funcțiuni admise - Funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit-comerț,birouri,spatii comerciale, servicii, activitățiI administrative, 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:

SZ1 –zonă de instituții publice și servicii de interes general cu **H. max. = 16.50m** cu regim de înălțime S+**P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E, S+P+3E**;

SZ2 –zonă rezidențială de locuințe individuale urbane cu **H. max. =12.50m**, cu regim de înălțime S+**P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E** ;

Funcțiuni interzise:

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

-subzonă de unități agricole și sere;

-**S** –zonă cu destinație specială;

-**CC** –căi de comunicație feroviară și construcții aferente aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de **5 ani**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

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

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

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

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

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte. Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit şi nici patrimoniu natural.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

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

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

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a executiei 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.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

5.2. 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.

5.3. 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. Terenurile studiate au în apropiere retele apă, canalizare, 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 (funcțiunea de locuire).

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

SZ1 - Servicii

P.O.T. maxim admis 50,00%

C.U.T. maxim admis 2.000

Nr. niveluri maxim admis – S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E, S+P+3E.

Spații verzi=min. 15% din suprafața fiecărei parcele. Se propune zonă verde cca. 25,00%

Parcări auto :

- un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m^2;
- un loc de parcare la 100 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m^2;
- un loc de parcare la 50 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m^2;
- un loc de parcare la 40 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m^2.
- un loc de parcare la 50 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru birouri.

Regim de înălțime propus **S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E, S+P+3E.**

H. maxim 16,50m măsurat de la C.T.N.

SZ2 – Locuinte individuale

P.O.T. maxim admis 35,00%

C.U.T. maxim admis 1.050

Nr. niveluri maxim admis – S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E.

Spații verzi=min. 15% din suprafața fiecărei parcele. Se propune zonă verde cca. 30,00%

Parcări auto = minim 1 loc de parcare pe fiecare parcelă – conform Anexei nr. 5

din RGU.

Regim de înălțime propus **S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E.**

H. maxim 12,50m măsurat de la C.T.N.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice

6.1. Accese carosabile

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

Se vor lua următoarele măsuri:

1) Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcelă.
2) Se va realiza o alee de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în rețeaua municipală de canalizare pluvială.
3) Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

-pentru servicii : ▪ un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată a

construcţiei pentru unităţi de până la 400 m^2;

▪ un loc de parcare la 100 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m^2;

▪ un loc de parcare la 50 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m^2;

▪ un loc de parcare la 40 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m^2.

▪ un loc de parcare la 50 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru birouri.

-pentru locuinte individuale: În incinta fiecărei parcele – minim 1 loc de parcare pe fiecare parcelă.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu strada din PUZ aprobat prin HCL: 412/25.07.2022, situată în partea centrala a proprietății.

Retragerea pentru **SZ1:**

- Din aliniament din strada Barajului – va fi de minim **10,00m,** conform Planşei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.

Retragerea pentru **SZ2:**

- Din aliniament din strada Ionel Teodoreanu - va fi de minim **23,00m** datorita liniilor electrice aeriene, conform Planşei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.
- Din strada initiala a PUZ-ului aprobat prin HCL: 412/25.07.2022 – va fi de minim **6.00 m**, conform Planşei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.

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

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

Retrageri obligatorii propuse:

SZ1 - Servicii

-retragere față de strada Barajului: min. **10.00m**;

-laterale: respectarea **Codului Civil**

-posterioare: minim 2,**00m** ;

SZ2 – Locuinte individuale

-stradal (față de strada aprobata prin PUZ initial (HCL 412/25.07/2022)): minim **6,00m** față de limita parcelei;

-retragere față de Str. Ionel Teodoreanu min. **23.00m**;

-laterale: respectarea **Codului Civil** (la locuințele izolate) și min. **3,00m** pe partea opusă cuplării (la locuințele cuplate);

-posterioare: minim **2,00m** (la toate loturile propuse);

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

-distanțele minime oligatorii 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.

-distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeasi parcelă

Distanţa minimă dintre locuințele de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3.00 metri. Se pot realiza

legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementară.

În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri de locuințe propuse si servicii(spatiu comercial, birouri), respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

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 perceperii 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).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţiilor 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 parcelelor se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

Autorizarea executării construcției ce va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Pentru accesul pietonal se va prevedea alee pietonală separat de accesele auto, alee ce se vor racorda la trotuarul străzii Ionel Teodoreanu.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. 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, energie electrică și canalizare (Se va realiza prin propunerea unui bazin vidanjabil colector sau bazine vidanjabile individuale- conform HG nr. 714 din 26 mai 2022 cu respectarea standardelor specifice în vigoare, respectiv SR EN 12566-1:2016 şi SR EN 12566-4:2016/SR EN 12566-3:2016, SR EN 12566-6:2016 şi SR EN 12566-7:2016. În cazul în care se va realiza / executa rețea de canalizare pe str. Ionel Teodoreanu, constructiile propuse vor fi racordate la rețea sau se va face extindere de retea din strada Dumbrava)

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. Alimentarea cu apă-canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branșament la rețeaua publică din strada Ionel Teodoreanu.

Canalizarea se va realiza prin propunerea unui bazin vidanjabil colector sau bazine vidanjabile individuale- conform HG nr. 714 din 26 mai 2022 cu respectarea standardelor specifice în vigoare, respectiv SR EN 12566-1:2016 şi SR EN 12566-4:2016/SR EN 12566-3:2016, SR EN 12566-6:2016 şi SR EN 12566-7:2016.

În cazul în care se va realiza / executa rețea de canalizare pe str. Ionel Teodoreanu, constructiile propuse vor fi racordate la rețea sau se va face extindere de retea din strada Dumbrava.

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.

8.5. Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

8.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravidațional la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre rețeaua publică sau bazinele vidanjabile propuse.

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

8.7. Alimentarea cu energie termică

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

8.8. Rețea de gaze naturale

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

8.9. Alimentare cu enegie electrică

Asigurearea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în strada Ionel Teodoreanu, aceasta se va

realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.10. Telecomunicaţii

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

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

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime max. propus pentru subzona **SZ1** S+**P**, S+**P+M**, S+**P+1**, S+**P+1+M**, **S+P+2E**, **S+P+3E**, H. maxim **16,50m** măsurat de la CTS, pentru acoperișuri tip șarpantă.

Regimul de înălțime max. propus pentru subzona **SZ2** S+**P**, S+**P+M**, S+**P+1**, S+**P+1+M**, **S+P+2E**, H. maxim **12,50m** măsurat de la CTS, pentru acoperișuri tip șarpantă.

9.2. Aspectul exterior al construcției

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

- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă patișe ale unor tipuri de arhitecturi

nespecifice.

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

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

SZ1 – Servicii

POT maxim admis 50,00%

CUT maxim admis 2.000

SZ2 – Locuinte individuale

POT maxim admis 35,00%

CUT maxim admis 1.050

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

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spaţii amenajate la sol pentru staţionarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare şi conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate şi în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996

Prin urmare se vor amenaja locuri de parcare în incinta loturilor :

-pentru servicii : ▪ un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m^2;

▪ un loc de parcare la 100 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m^2;

▪ un loc de parcare la 50 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m^2;

▪ un loc de parcare la 40 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m^2.

▪ un loc de parcare la 50 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru birouri.

-pentru locuinte individuale: În incinta fiecărei parcele – minim 1 loc de parcare pe fiecare parcelă.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spaţii verzi este interiză.

10.2. Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantaţie.

Este obligatorie amenajarea şi plantarea zonelor destinate spaţiului verde.

10.3. Împrejmuiri

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecţiei vizuale;

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

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Având în vedere gabaritul urban al terenurilor propuse pentru urbanizare,

împrejmuirile se vor realiza pentru fiecare parcele nou-propuse, cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament un H. max. de **2,00m** de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu H.max. **2,00m**.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează ca terenurile studiate să se reparceleze în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale, 1 LOT pentru spațiu comercial/ birouri, și utilizarea lor funcțională ca: zonă de servicii(**SZ1**), cu regim de înălțime S+**P**, S+**P+M**, S+**P+1**, S+**P+1+M**, **S+P+2E**, **S+P+3E**, cu H. maxim = **16,50m** si zona de locuinte individuale(**SZ2**) cu regim de înălțime S+**P**, S+**P+M**, S+**P+1**, S+**P+1+M**, **S+P+2E**, cu H. maxim = **12,50m**.

De asemenea se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcări, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Funcțiunea dominantă:

- Servicii(spatii comerciale, birouri,etc.) cu regim maxim de înălțime S+ P+3E.
- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim maxim de înălțime S+P+2E.

Funcțiuni complementare admise: case de vacanță, pensiuni turistice, extinderea, etajarea și mansardarea locuințelor, anexe gospodărești, spații comerciale, spații administrative, birouri, magazine, invatamant, clinica medicala, restaurant.

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 accesurile carosabile, trecerile pietonale necesare și vegetația existentă.

Utilizări interzise: activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă care intră sunt incidenţa
normativelor de protecţie sanitară şi sănătatea populaţiei; construcţii provizorii; dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice; staţii de betoane; autobaze; staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

– procent de ocupare a terenului (POT) – *raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se*

include în suprafaţa construită.

– coeficient de utilizare a terenului (CUT) – *raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;*

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanţ şi indici:

SZ1 - servicii

Bilanţ teritorial		Existent			Propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilităţi	Existent			Propus		
		SC-mp	SDC-mp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcţii	0,00	0,00	0,00	726.5 mp	2906	50,00
2	Trotuare, alei carosabile şi pietonale	0,00	0,00	0,00	508.55		35,00
3	Spaţii verzi	0,00		0,00	217.95		15,00
4	Total suprafaţă de teren	1.453		100	1.453		100
5	Procentul de ocupare al terenului -POT			0,00			50,00
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT			0,000			2.000
7	Număr niveluri			0			4

P.O.T. propus =50.00 %

C.U.T. propus =2.000

Nr. niveluri = S+P, S+P+M,S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E, S+P+3E.

Regim de înălțime; **H. maxim 12,50 m** măsurat de la CTS pentru acoperișuri tip șarpantă.

SZ2 – Locuinte individuale

Bilanț teritorial		Existent			Propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	Existent			Propus		
		SC-mp	SDC-mp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0,00	0,00	0,00	7080.5	21,241.5	35,00
2	Trotuare, alei carosabile și pietonale	0,00	0,00	0,00	8092		40,00
3	Spații verzi	0,00		0,00	5057.5		25,00
4	Total suprafață de teren	20.230		100	20.230		100
5	Procentul de ocupare al terenului -POT			0,00			35,00
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT			0,000			1.050
7	Număr niveluri			0			3

P.O.T. propus =35.00 %

C.U.T. propus =1.050

Nr. niveluri = S+P, S+P+M,S+P+1, S+P+1+M, S+P+2E.

Regim de înălțime; **H. maxim 12,50 m** măsurat de la CTS pentru acoperișuri tip șarpantă.

Total suprafata **SZ1 si SZ2** – 21,683 mp

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

C – Zonă centrală

L – Zonă locuințe

IS – Zonă pentru instituții publice și servicii inclusive biserici și cimitire

I - Zonă unități industriale / depozite

A – Zonă unități agricole

P – Zonă parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție

GC – Zonă gospodărie comunală

TE – Zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare

CC – Zonă căi de comunicație și construcții aferente

S – Zonă cu destiație special

AH – Zonă terenuri aflate permanent sub ape

TF – Zonă terenuri forestiere

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, sistem parcelar 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, 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 -uri alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. Terenurile studiate se află într-o zonă de locuințe colective cu functiuni complementare, aici fiind și subzone de spații verzi-parc, căi de comunicați rutiere, etc.

Se propune schimbarea zonei din zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare în două subzone (SZ1 – servicii și SZ2 – locuințe individuale) și reparcelarea terenurilor studiate din cele 13 loturi initial aprobate, în 32 de loturi propuse (31 de loturi destinate locuintelor individuale (SZ1) si 1 lot destinat serviciilor (SZ2)).

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, prin reparcelarea terenurilor și crearea căilor rutiere și pietonale pentru acces la fiecare lot pe care se vor construii servicii (spatii comerciale, birouri,etc.) si locuinte individuale cu functiuni complementare.

Propunerea urbanistică se refera la schimbarea zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare aprobate prin PUZ initial (HCL 412/25.07/2022) in două subzone: **SZ1** – subzonă servicii si **SZ2** – subzonă locuințe individuale si reparcelarea terenurilor studiate în 32 loturi (31 LOT-uri pentru locuinte individuale, 1 LOT pentru

spațiu comercial si birouri).

Constructiile noi propuse se încadrează în C.U.T. propus cu un surplus de 20% conform prederilor 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.

VI. 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 colective cu functiuni complementare aflate la marginea orasului, se consideră oportună schimbarea functiunilor/reglemetărilor si reparcelarea terenurilor studiate.

Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de aliniament, retragerea fata de liniile electrice aeriene, limitele laterale și posterioare, și amenajerea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

Întocmit,

Arh. Cămui Iulian

Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil

Ing. Dijmărescu Cristian