

Beneficiar: *S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și*

*MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE*

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

## CUPRINS

### MEMORIU GENERAL

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori

Beneficiar: **S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și**

**MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

urbanistici

- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Beneficiar: S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și

MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ – D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Municipiul Târgu Jiu, Zona Făgăraș – D.S. 115/1, județul Gorj

- **Beneficiari:**

S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE

și MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE

- **Proiectant:**

S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;

- **Data elaborării:**

Ianuarie 2016;

#### 1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor

---

Beneficiar: **S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și**

**MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;

d) extinderea controlată a zonelor construite;

e) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;

f) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;

g) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la:

- regimul de construire;
- funcțiunea zonei;
- înălțimea maximă admisă;
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
- retragerea clădirilor față de aliniament

Beneficiar: **S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și**

**MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

- distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentației de autorizare a construcțiilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire.

### **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Târgu Jiu, elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București. În prezent, S.C. URBANPROIECT S.A. este în curs de elaborare a actualizării Planului Urbanistic General al municipiului.

Până la elaborarea și aprobarea noului P.U.G. se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din P.U.Z.-ul propus, reglementări care vor fi incluse în noul P.U.G.

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificat de Urbanism nr. 948 din 11.08.2015, eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu;

- Aviz de oportunitate nr. 18150 din 04.05.2015 pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal;

- Act de dezmembrare, Autenticat sub nr. 2214 din 10.07.2012;

- Planuri de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1000, întocmit de către ing. Faustina Fometescu;

- Extrase de carte funciară pentru informare.

Toate actele puse la dispoziția proiectantului de regăsesc în copie anexate la

Beneficiar: *S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și*

*MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE*

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

documentație.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

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

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate.

### **2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare**

Pentru zona studiată nu există un cadru natural ce ar putea fi exploatat.

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

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

Beneficiar: **S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și**

**MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

## **Date generale de amplasament**

Amplasamentul obiectivului care se proiectează, este situat în zona de luncă a râului Jiu din zona vestică a municipiului Târgu Jiu.

Terenul studiat este delimitat la sud-est și nord-vest de terenuri particulare pretabile pentru dezvoltare urbanistică. La sud-est se învecinează cu Strada Prelungirea Făgăraș (D.S. 115/1).

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Tg. Jiu - Tismana, cu dealuri de altitudine joasă și văi largi, orientate aproximativ pe direcția nord - sud. În „sens strict” terenul care constituie amplasamentul cercetat, se încadrează în zona de terasă veche aluvionară dreapta a râului Jiu și stânga a pârâului Șușița. Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren arabil aproximativ plan, cu ușoară cădere spre sud-est, în sensul de curgere a văii principale.

Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să afecteze în timp stabilitatea construcției.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de - 2,00 m față de suprafața terenului natural și nu influențează direct cota de fundare a obiectivului. Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă. În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se întâlnește complex argilo-mărnos vânat, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca de bază - reper a fundamentului geologic din zona municipiului Târgu Jiu.

---

Beneficiar: S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și

MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

## **Stratificația terenului**

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - Si

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

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă

(depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 5,00 m se întâlnește complexul argilo - mănios vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona municipiului Târgu Jiu.

Grosimea complexului argilo - mărnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.

## **Indici geotehnici de bază ai terenului**

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sânt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

a) *Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,30 - 4,00 m*

- umiditatea naturală -  $w \% = 24,20\%$ ;

- greutatea volumică la umiditatea naturală -  $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$ ;

- porozitatea -  $n\% = 41,00\%$ ;

- indicele porilor -  $e = 0,69$ ;



Beneficiar: S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și

MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

- |  |  |
|--|--|
| - indicele de plasticitate               | - $i_p = 16,79$ (plasticitate mijlocie);             |
| - indicele de consistență                | - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);                |
| - gradul de umiditate                    | - $S_r = 0,94$ (practic saturat);                    |
| - umflarea liberă                        | - $U_l = 110,00$ % (active);                         |
| - unghiul de frecare interioară          | - $\phi^\circ = 17^\circ$ ;                          |
| - coeziunea                              | - $c = 15$ kPa;                                      |
| - modulul de compresibilitate edometrică | - $M_{2..3} = 13400$ kPa<br>(compresibilitate medie) |

*fracții granulometrice*

- 21 % = nisip fin;
- 44 % = praf;
- 35 % = argilă 100 %

*b) Stratul cu pietruiri și bolovănișuri în matrice nisipoasă - argiloasă din bază.*

- |   |   |
|---|---|
| - umiditatea naturală                           | - $w$ % = 10,5 % ;                        |
| - greutatea volumică                            | - $\gamma_w = 20,8$ KN / m <sup>3</sup> ; |
| - porozitatea                                   | - $n$ % = 34,0 % ;                        |
| - indicele porilor                              | - $e = 0,51$ ;                            |
| - unghi de frecare interioară                   | - $\phi^\circ = 30^\circ$ ;               |
| - coeziunea                                     | - $c = 0$ kPa;                            |
| - modulul de deformație liniară                 | - $E = 20.000$ kPa;                       |
| - coeficientul de neuniformitate granulometrică | - $U_n = 34,00$<br>(neuniforme);          |

*fracții granulometrice*

- 11 % = pietriș mare;

Beneficiar: S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și

MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

34 % = pietriș mic;

18 % = nisip mare;

4 % = nisip fin;

1 % = praf,

100%

### **Condiții de fundare**

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de

Beneficiar: **S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și**

**MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de  $B = 1,0$  m și adâncimea de fundare  $D_f = 2,0$  m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

Caracteristici tehnice, conform P100-1/2013:

- |                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| - coeficient seismic       | $a_g = 0,15$    |
| - perioada de colț         | $T_C = 0,7$ sec |
| - clasa de importanță      | II              |
| - coeficient de importanță | $\alpha = 1,0$  |
| - grupa construcției       | A2              |
| - categoria construcției   | C               |
| - zona seismică de calcul  | D               |
| - intensitatea seismică    | gradul VIII     |

### **Recomandări geotehnice**

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

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

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

Beneficiar: S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și

MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.
- Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.
- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

### **2.3. Încadrarea în localitate**

Zona studiată este situată în extravilanul aprobat al municipiului Târgu Jiu, la limita cu U.T.R. 30 (zona locuințe individuale Calea Severinului).

### **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal se face din Strada Prelungirea Făgăraș (D.E. 115/1).

Legătura cu strada Calea Severinului (D.N. 67 Tg-Jiu – Motru) se va face prin intermediul străzii Luncilor.

### **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Terenul studiat are o suprafață totală de 8300 mp iar bilanțul teritorial existent este: POT = 0,00%, CUT = 0,00.

### **2.6. Echiparea edilitară**

În apropierea amplasamentului studiat sunt următoarele rețele tehnico – edilitare: apă, energie electrică.

Canalizarea în sistem centralizat nu există și nici nu poate fi, deocamdată, rezolvată.

Beneficiar: *S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și*

*MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE*

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

În zonă telefonia mobilă (Vodafone, Orange, Telekom și Digi) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

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

### **2.7. Probleme de mediu**

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere agricol (teren arabil) sau din punct de vedere constructiv.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru construcții este necesară trecerea sa în teren pentru folosință curți - construcții.

În urma lucrărilor propuse (eliberarea terenului pentru construcții, amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejmui, construcții propuse) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza construcții destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

Beneficiar: *S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și*

*MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE*

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a trece de U.T.R. 30 - Zona de locuințe individuale Calea Severinului.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe (funcțiune dominantă) și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe).

Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: drum, trotuar și rețele tehnico-edilitare.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime P (chioșc de curte – foișor), S + P + M ... S + P + 2 (locuință), iar suprafața construită la sol propusă (locuință și foișor) este de aproximativ 140,00 – 200,00 mp.

#### **3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism**

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);

Beneficiar: S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și

MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

- reglementări specifice detaliate.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

### **3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

Funcțiunea terenului studiat va fi de locuințe și funcțiuni complementare. Se propune trecerea acestui teren în U.T.R. 30 - Zona de locuințe individuale Calea Severinului. În prezent terenul este arabil, dar nefolosit, și este liber de construcții. Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,00. Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/teren studiat este de 30,00 % - în corelare cu cel stabilit în PUG, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus/teren studiat este de 0,90 - în corelare cu cel din P.U.G. municipiul Târgu Jiu, aprobat.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este:

TOTAL TEREN		din care	TEREN CURȚI CONȘTRUCȚII		DRUMURI	
8300 mp	100 %		6350 mp	76,51 %	1950 mp	23,49 %

### **3.5. Căile de comunicație**

Accesul la terenurile studiate se va face din Strada Prelungirea Făgăraș (D.E. 115/1. În interiorul parcelării studiate, accesul auto și pietonal se va face prin intermediul drumului de acces nou propus (lotul nr. 13 – număr cadastral 45900). Acesta va fi compus din două benzi de circulație (fiecare având câte 3,00 m și un trotuar de 1,00 m – pe latura nord-est a drumului) – vezi profilul stradal prezentat în planșa nr. 3.

Beneficiar: *S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și*

*MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE*

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Terenul se poate racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (la D.E. 115/1): rețea alimentare cu energie electrică și rețea alimentare cu apă potabilă.

După realizarea rețelei de gaze în zonă (prin prelungirea celei din Calea Severinului) se vor racorda și construcțiile propuse pe parcelele studiate.

Canalizarea se va soluționa în sistem individual prin intermediul bazinelor vidanjabile.

### **3.7. Alimentarea cu apă**

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea prelungirii rețelei stradale existente în zonă.

Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor.

Până la realizarea branșamentului la rețeaua de apă, beneficiarul va soluționa necesarul de apă din sursă proprie, puț forat – fântână.

### **3.8. Canalizarea**

Canalizarea menajeră se va branșa la bazin vidanjabil etanș, realizat în mod individual sau prin cuplare (2 – 3 locuințe).

### **3.9. Alimentarea cu energie electrică**

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente în zonă.

Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

### **3.10. Telecomunicații**

Zona poate fi racordată la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă iar



Beneficiar: *S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și*

*MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE*

Denumirea lucrării: *CONSTRUIRE LOCUINȚE*

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ*

---

telefonie mobilă se recepționează în bune condiții.

### **3.11. Alimentarea cu căldură**

Având în vedere tipul de clădire ce urmează să fie realizată (construcție izolată) încălzirea se va asigura prin sistem individual (centrală termică proprie pe lemne iar ulterior se poate trece pe gaze).

### **3.12. Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru a realiza rețeaua de gaze naturale în zona studiată, se propune realizarea prelungirii rețelei stradale existente în zonă, pe Calea Severinului. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor. Soluția privind bransarea la rețeaua propusă va fi stabilită de către un proiectant sau o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Până la realizarea rețelei de gaze în zonă, pentru necesarul preparării hranei calde la aragaze cu gaze, se vor folosi butelii GPL de dimensiuni și standarde aprobate ISO.

### **3.13. Gospodărie comunală**

În incinta terenurilor studiate se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

### **3.14. Protecția mediului**

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și amenajărilor pe verticală. Se vor evita depozități necontrolate de deșeuri, acestea

Beneficiar: *S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și*

*MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE*

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

putând fi colectate în europubele special amenajate.

### **3.15. Obiective de utilitate publică**

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

## **4. CONCLUZII**

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

- terenurile studiate sunt în proprietate privată;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune includerea terenului studiat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu;
- pentru zona studiată se propune funcțiunea de locuire individuală (și funcțiuni complementare) care se regăsește în vecinătate, în zona U.T.R. 30 - Zona de locuințe individuale Calea Severinului, din P.U.G. municipiul Târgu Jiu;
- se vor realiza construcții cu regim maxim de înălțime S+P+2;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto, trotuar și rețele tehnico-edilitare;

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;

Beneficiar: **S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și**

**MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

---

- realizare front stradal unitar.

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

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

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din U.T.R. 30, stabilite în P.U.G. municipiul Târgu Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Sunt permise realizarea împrejmuirilor transparente la stradă – compuse din lacre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu de 60 cm din zidărie și a împrejmuirilor opace cu înălțimea  $h = 2,00$  m. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu  $h = 60$  cm.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Înspre Strada Prelungirea Făgăraș, retragerea minimă obligatorie este de 15,00 m față de axul străzii (excepție fac împrejmuirile care sunt admise pe limita de proprietate).

Retragerea minimă obligatorie, față de axul străzii nou propuse este de 10,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- scoaterea din circuitul agricol (arabil) și schimbarea folosinței terenului din teren arabil în teren curți construcții;
  - trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit
-

Beneficiar: **S.C. GANEDO PROD EXIM S.R.L. prin NEICUȘI GHEORGHE și**

**MĂNOIU ELENA prin UȘURELU GHEORGHE**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, ZONA FĂGĂRAȘ - D.S. 115/1, JUDEȚUL GORJ**

alimentarea cu apă potabilă, energie electrică și canalizarea apelor pluviale iar gazele, atunci când este posibil);

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

### **PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul Local al municipiului Târgu Jiu;

2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al mun. Târgu Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

Arh. Răducan Morega Corneliu

Arh. Florescu Dumitru