



23|2023

INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INRAVILAN PENTRU DEZMEMBRARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

Amplasament : Str. Ana Ipatescu, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 23|2023

✚ Denumirea obiectului de investitii :

**INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN
IN INRAVILAN PENTRU DEZMEMBRARE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE**

✚ Beneficiar :

S.C. APART BICAZ prin RAUT BRATILOVEANU DELIA

✚ Adresa beneficiar :

**Strada Castanilor, Nr. 4, Bl.4, Sc.1, Et.2, Ap.8, Mun.
Tg-Jiu, Jud. Gorj**

✚ Proiectant :

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

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

✚ Amplasament :

Str. Ana Ipatescu, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

✚ Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

**SEF PROIECT,
arh. Camui Iulian**

**PROIECTAT,
arh. Tiriplica Ion Daniel**



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT	1
BORDEROU	2
PIESE SCRISE:	2
LISTA DE SEMNATURI	4
MEMORIU GENERAL	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei :	5
1.2. Obiectul documentatiei	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE	6
2.1. Evolutia zonei; corelarea cu alte documentatuu de urbanism aprobate	6
2.2. Incadrarea in localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	7
2.4. Circulatia	13
2.5. Ocuparea terenului	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	17
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	17
3.2. Prevederi ale PUG	18
3.3. Valorificarea cadrului natural	18
3.4. Modernizarea circulatiei	18
3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici	18
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	21
3.7. Protectia mediului	23
3.8. Obiective de utilitate publica	26
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	26
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	28
1. DISPOZITII GENERALE	28
1.1. Rolul RLU	28
1.2. Baza legala a elaborarii	29
• Codul Civil.	29
1.3. Domeniul de aplicare	33
1.4. Zonificare functionala	34
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	34
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.	34
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	35



2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	37
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	39
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara	40
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	42
2.7. Reguli cu privire la amplasarede parcaje, spatii verzi si imprejmui.	43
3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....	44
3.1. Unitati si subunitati functionale	45
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	45
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	45



LISTA DE SEMNATURI

INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INRAVILAN PENTRU DEZMEMBRARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

Proiect nr.: 23|2023

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

proiectat - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**

instalatii - **ing DRAGUT DAN CRISTIAN**

desenat - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**

DIRECTOR,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel

ŞEF PROIECT,
arh. Camui Iulian



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

✚ Denumirea lucrarii
**INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN
INRAVILAN PENTRU DEZMEMBRARE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE**

✚ Beneficiar :
**S.C. APART BICAZ prin RAUT BRATILOVEANU
DELIA**

✚ Adresa beneficiar :
**Strada Castanilor, Nr. 4, Bl.4, Sc.1, Et.2, Ap.8, Mun.
Tg-Jiu, Jud. Gorj**

✚ Proiectant :
S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.
Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap.3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :
Str. Ana Ipatescu, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

✚ Faza de proiectare :
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

✚ Data elaborarii :
23|2023

1.2. Obiectul documentatiei

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

**INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INRAVILAN PENTRU
DEZMEMBRARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE**

situat intravilanul mun. Tg-Jiu in conformitate cu prevederile Certificatului de
Urbanism nr.394 din 23.03.2021, eliberat de catre Primăria Mun. Tg-Jiu cat si al
HG525/1996 actualizat.

Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere introducerea ateren



in intravilan, reglementarea amplasamentului studiat, statutul juridic si modul de ocupare al amplasamentului cat si conditiile de realizare a constructiilor.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru :

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

1.3. Surse documentare si baza legala

- Certificatul de Urbanism Nr.394 din 23.03.2021;
- Planul Urbanistic General al Municipiului aprobat prin HCL;
- Acte de proprietate;
- Carte Funciara Nr. 60705,60706,60707 si Plan Cadastral Nr. 60705,60706,60707;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

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

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

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

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

Amplasamentul ce face obiectul acestui studiu este situat in extravilanul mun. Tg-Jiu avand acces pietonal si auto dinspre str. Ana Ipatescu si face parte dintr-o zona de dezvoltare din Sud-ul municipiului ce este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala (locuinte unifamiliale), cu functiuni complementare fiind in corelare cu UTR 21 – Zona locuinte Bucureasa avand functiunea dominanta de locuinte, unitate teritoriala de referinta ce se va extinde cu zona studiata din extravilan.

Loturile ce fac obiectul prezentei documentatii si emiterea certificatului de urbanism cu nr. 394 din 23/03/2023 identificate prin nr. cad. 60705, 60706, 60707 si CF. 60705, 60706, 60707.

Ulterior inceperii etapei de elaborare a PUZ-ului acestea s-au dezmembrat, si construit astfel suprafatele studiate ulterior ce fac obiectul prezentei documentatii au



nr. cad. 60916, 60918, 60706, 60915, 60917, si CF 60916, 60918, 60706, 60915, 60917

In aceasta etapa prezenta documentatie studiaza introducerea terenurilor in intravilan si posibilitatea dezmembrarii in 41 loturi disctinte in vederea construirii de locuinte unifamiliale, functiune identica cu vecinatatile,

2.2. Incadrarea in localitate

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

Vecini

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

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

- NORD - nr. cad. 56331
- nr. cad. 58830
- SUD - Sarapatin Grigore
- VEST - str. Ana Ipatescu
- EST - comuna Stanesti

2.3. Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

CADRUL GEOGRAFIC - POZITIA GEOGRAFICA SI LIMITELE

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

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



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

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

RELIEFUL - ELEMENT DE FAVORABILITATE SI RESTRICTIVITATE

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

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

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

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

RETEAUA HIDROGRAFICA

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- sursa Runcu - captarea izvorului Runcu-Valceaua cu debit mediu de 500 l/s. Apa e transformata prin conducte de aductiune la rezervoarele existente pe Dealul Tirgului ;
 - sursa Curtisoara - coptare prin 17 puturi de mare adincime (pina la 300 m) a unui debit asigurat de 100 l/s, amplasata in N orasului, in apropierea luncii Jiu ;
 - sursa Susita - prelucrata printr-o captare cu prag de fund a unui debit mediu de 400 l/s, utilizata mai ales in perioade secetoase.
- Apa de adincime se incadreaza in norme de calitate.

CLIMA

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

Masele de aer in regim anticiclonal provenite din anticiclonul nord-cerelian isi pierd din caracteristicile initiale, ajungand in zona orasului Tg-Jiu cu o temperatura mai ridicata si o viteza de deplasare mai redusa. Temperatura medie anuala a aerului este de 10,2 - 10,30C, temperatura medie a lunii ianuarie -25,0C, a lunii iulie +21,60C, iar amplitudinea termica este de 24,10C. Trecerea de la primavara la vara si de la toamna la iarna nu se face brusc ; in mai temperatura este de + 10,80C, in iunie +19,40C, in noiembrie +4,90C, decembrie -0,10C.

Incalzirile puternice ale aerului cauzate de invaziile de aer tropical din S sau racirile excesive cu caracter intimplator depind, in afara factorilor de circulatie si de conditiile locale, in special de relief. Maxima absoluta inregistrata in 1994 a fost de +37,40C, iar minima absoluta de -21,70C. Aceste variatii ale regimului termic se datoreza dispunerii in lungul meridianului cit si principalelor trepte de relief din zona. Numarul mediu al zilelor de inghet (temperatura sub 0C) intr-un an este 107, iar cu temperaturi tropicale peste 30C este 31. Zilele cu temperaturi peste 00C, datorita topoclimatului de depresiune de pe Valea Jiului sunt cca. 300 intr-un an. Cele mai timpurii ingheturi se pot produce in Tg-Jiu la 23 septembrie, iar cele mai tirzii la 20 mai. Caderile precipitatiilor atmosferice nu sunt uniforme de la o luna la alta. Cantitatea medie anuala a inregistrat valoarea de 776 mm intr-un numar mediu de 145 de zile cu precipitatii intr-un an. Precipitatiile solide au caracter neuniform cantitativ cit si ca grosime a stratului de zapada. In ultimii ani se constata o alternanta a caderilor nu prea abundente de zapada cu precipitatii lichide in plina iarna. Numarul mediu al zilelor cu strat de zapada peste 5 cm grosime in Tg-Jiu se prezinta astfel : ianuarie 11,3 zile, februarie 6,9 zile, martie 1,5 zile, noiembrie 0,3 zile si decembrie 4 zile.

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

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



1901 - 1990 media anuala a temperaturii a fost 10,20C si amplitudinea termica anuala de 23,90C, intre 9,60C - 10,30C. Incepind din 1901 - 1996 maximele absolute anuale si datele la care s-au inregistrat au fost : 40,60C in 8.09.1946 ; 32,00C in 1991 ; 36,40C in 29.08.1992 si 37,40C in 20.07.1993. Minimele absolute anuale si datele la care s-au inregistrat au fost : -310C in 24.01.1942 ; -16,30C in 2.02.1991 ; -14,50C in 29.12.1992 si -21,7)C in 6.01.1995. Cantitatea de precipitatii atmosferice lunare si anuale inregistrate in aceeasi perioada au fost : 759,5 mm intre 1901 si 1990 si 889,4 in 1991, 454,3 mm in 1992, 549,5 mm in 1995.

CONDITIILE BIO SI PEDOGEOGRAFICE

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

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

Masivele de vegetatie existente in zona sunt :

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

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

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

In cadrul celor 41 foraje executate pe teritoriul administrativ al municipiului au fost intersectate urmatoarele structuri de teren : umplutura eterogena, pietris cu nisip, argila, argila nisipoasa, argila prafoasa, praf nisipos-argilos, argila marmoasa. Dupa conditiile de substrat geologic si pedoclimatice, solurile sunt putin variate, predominind diferite tipuri de soluri silvestre. Rocile ce intra in alcatuirea Subcarpatilor Gorjului sunt reprezentate prin marne, argile marmoaase, nisipuri si pietrisuri. temperaturile medii lunare ale solului pina la 20 cm sunt mai ridicate decit temperaturile medii lunare ale aerului in lunile aprilie si decembrie.



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

Fauna pajistilor de lunca

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

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

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

Vegetatia

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

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

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



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

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

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

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

Peisaj

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

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

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

2.4. Circulatia

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

Modernizarea și completarea arterelor de circulație.

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

Amplasamentul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are accese din – str. Ana Ipatescu si sunt necesare investitii de racordare noi si extindere a infrastructurii rutiere.

Circulatia de incinta:



Amenajarea străzii de incinta pe sectorul analizat se va face funcție de tema de proiectare, de specificul circulației auto și pietonală și de caracteristicile geometrice ale sectorului analizat față de construcțiile existente.

În profil transversal, având în vedere situația existentă din teren și importanța sectoarelor analizate, se recomandă proiectarea unor elemente geometrice corespunzătoare străzilor cu circulație auto și pietonală, conform Ordinului MT Nr. 49/1998 pentru aprobarea „Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane” publicat în Monitorul Oficial al României, nr.138 bis/06.04.1998 și în conformitate cu prevederile STAS 10144/1-1995.

Se recomandă amenajarea străzilor și aleilor pe toată lățimea frontului stradal (între limitele de proprietăți) acest aspect implică amenajarea părți carosabile, amenajarea trotuarelor, acceselor, locurilor de parcare și a zonelor verzi.

Amenajarea intersecțiilor cu străzile din zonă se va efectua în conformitate cu prevederile STAS 10144/4-1995.

Scurgerea apelor de suprafață din zona străzile investigate se va studia și corela în profil transversal, profil longitudinal și plan de situație, funcție de situația concretă din teren, cu respectarea limitelor de proprietate existente, apele sunt colectate prin șanțurile și rigole proiectate.

Se vor respecta prevederile STAS 1948/1-91, STAS 1948/2-95 și Indicativului AND 591-05 (Catalog de sisteme de protecție pentru siguranța circulației rutiere la drumuri și autostrăzi) pentru amplasarea dispozitivelor de siguranța circulației, respectiv prevederile SR 1848/1-2011, SR 1848/2-2011 și SR 1848/7-2015 pentru realizarea semnalizării orizontale și verticale.

Structura rutiera recomandată pentru partea carosabilă pe străzi și parcuri pentru racordul amplasamentului cu De02:

A: Carosabil

- 6,0 cm beton asfaltic B.A. 16 conform AND 605;
- 15,0 cm piatră spartă amestec optimal conform SR EN 13242;
- 30,0 cm balast conform SR EN 13242.

B. Pietonal

- 8,0 cm pavaj din prefabricate din beton de ciment conform SR 6978; -
- 5,0 cm nisip conform SR EN 13242;
- 15,0 cm piatră spartă amestec optimal conform SR EN 13242;
- 30,0 cm balast conform SR EN 13242.

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 1,00m Amplasamentul studiat va fi avantajat și deservit în mare măsură de circulația pietonală de pe strada Ana Ipatescu.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare

Sistemul rutier va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltic BA16;
- 5 cm binder BAD 25;
- 6 cm mixtură asfaltică AB31,5;
- 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
- 20 cm fundație din balast



Strada Ana Ipatescu este o strada cu doua benzi de circulatie – una pe sens.

Intrarea și ieșirea din zona studiată va fi semnalizată corespunzător prin marcaje rutiere si amplasarea de semne de circulatie:

- **iesirea** se va face cu obligativitatea respectarii semnelor de circulatie si a marcajelor rutiere cedeaza trecerea.



Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății;
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei;
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei, atât subteran cât și suprateran;
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului 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;

Trafic auto maxim atras de obiectivul este estimat la maxim 48 autovehicule in 24 ore:

Accesul in interiorul amplasamentului cat și accesul mașinilor de intervenții se realizează prin strada Ana Ipatescu din doua directii.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.



În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei, cât și pe traseul strazii Ana Ipatescu in zona studiata se recomanda refacerea întregii semnalizării rutiere orizontale și verticale .

2.5. Ocuparea terenului

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

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectia mediului.

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

2.6. Echipare edilitara

Situatia existenta :

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

Situatia propusa :

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

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

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

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

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

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

2.7. Probleme de mediu

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



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

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

2.8. Optiuni ale populatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



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

Din Regulamentul Urbanistic existent, amplasamentele studiate se vor inscrie in prevederile impuse in U.T.R. 21 din PUG mun. Tg-Jiu avand in vedere modificarea reglementarilor urbanistice POT si CUT cat si lotizarea amplasamentelor in vederea de realizarii de constructii individuale (unifamiliale).

3.2. Prevederi ale PUG

Folosinta actuala a terenului: curti constructii, arabil.

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

Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane.

Terenul extravilan nu este prins in documentatii de urbanism (PUD, PUZ) prezentul PUZ va tine cont de prevederile PUG aprobat al mun Tg-Jiu si anume reglementarilor U.T.R. 21 cu modificarea reglementarilor urbanistice (POT, CUT).

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista cadru natural care sa poata fi valorificat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Modernizarea și completarea arterelor de circulație.

În zona studiată prin PUZ nu se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație existente decat investitii de racordare noi si extindere a infrastructurii rutiere.

3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este locuinte individuale si functiuni complementare si se va integra in reglementarile U.T.R. 21 al PUG Mun. Tg-Jiu aprobat cu moficarea acestora astfel..

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuinte unifamiliale si functiuni complementare;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- spatiu verde verde;



BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	286.00	mp	1.281	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		22183.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		1.289			
C.U.T. EXISTENT		0.01289			

BILANT TERITORIAL PROPUIS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	7764.05	mp	35.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
Cc	CAI DE COMUNICATIE	3968.54	mp	17.89	%
din care	platforme carosabile	3103.64	mp	13.99	%
	platforme pietonale	865.36	mp	3.90	%
Sp	SPATII VERZI AMENAJATE	8873.20	mp	40.00	%
Gc	GOSPODARIE COMUNALA	1577.21	mp	7.11	%



SUPRAFATA STUDIATA	22183.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS	35.00% (maxim admis)			
C.U.T. MAXIM ADMIS	0.70 (maxim admis)			

Regim de inaltime existent conf. PUG

– P+1E

Regim de inaltime maxim propus

– P+1E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea constructiilor

– se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal diferă neavând un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii

– conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladiriilor intre constructiile de pe aceeasi parcela;

- 7.50m din axul stradal propus respective 3.00m de la limita stradala a parcelelor;

- 5.00m de la limita posterioara a parcelelor.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;

- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

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

NOTA:

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

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

Se va avea în vedere parcare autoturismelor în incinta amplasamentului.

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



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

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

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

- H.G. Nr.525 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizat 2018;
- Codul civil;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- R.G.U. aprobat prin HCL;
- O.M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena si Sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Cai de comunicatie

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

Circulatia de incinta:

Pentru constructiile propise cu functiunea de locuinte individuale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- alei pietonale;
- parcaje supraterane/subterane conform cerintelor beneficiarului prin tema de proiectare la faza DTAC;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Parcelele sunt construibile numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate astfel :

se propune un drum de acces catre parcelele propuse cu 2 benzi pe sens cu o latime a caii de rulare de 6ml prevazuta cu trotuare pe ambele parti cu dimensiuni de 1.50ml.



3.6.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

Se propune extinderea retelelor edilitare existente prin bransamente la retelele existente pe str. Ana Ipatescu pe strada propusa cu posibilitatea bransarii fiecarui lot propus.

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

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

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

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

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

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

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

3.6.3. Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa rece pentru consum menajer se va face prin bransament la rețeaua de apa potabila din zona existenta din strada Ana Ipatescu si bransament ce se va avea o lungime de 435.00ml si un numar de 14 camine de vizitare.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică concordantă cu solicitările și recomandările administratorului rețelei de apa naturala.

4.6.4. Canalizare

Apele menajere uzate se vor deversa prin racord la bazine etanse vidanjabile aferente fiecarui lot cu posibilitatea racordarii ulterioare la rețeaua de canalizare din zona.

Apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute se vor deversa prin racord către rețeaua de ape pluviale iar dacă aceasta nu există se vor capta și direcționa pe propriul amplasament



3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona, prin marirea capacitatii postului de transformare existent in zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea necesarului de gaze naturale se va face prin bransament la rețeaua de gaze naturale din limita amplasamentului la strada Ana Ipatescu, bransament ce va avea o lungime de 435.00ml.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică in concordanta cu solicitarile si recomandările administratorului rețelei de gaze naturale.

3.6.7. Telecomunicatii

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

3.6.8. Gospodarie comunală

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

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

Platformele supraterane destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, propusa prin prezenta documentatie este amenajata la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare si este dimensionata pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie; platformela poate fi cuplata cu instalatii pentru batut covoare conform Ordin nr. 119/2014 actualizata pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.7. Protectia mediului

Pentru protectia mediului nu se vor lua masuri speciale.

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

Vor fi prevazute spatii verzi amenajate in perimetrul terenului studiat.



3.7.1.1. *Protectia calitatii apelor*

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

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

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

Apele uzate de tip menajere sunt evacuate gravitational la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre bazinele etanșe vidanjabile propuse pe loturi cu posibilitatea de racordare ulterioara.

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

3.7.1.2. *Protectia aerului*

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

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

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

3.7.1.3. *Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor*

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

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

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

3.7.1.4. *Protectia impotriva radiatiilor*

Nu este cazul.

3.7.2.5. *Protectia impotriva solului si subsolului*



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

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol.

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

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

3.7.2.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

3.7.2.7. Protectia asezarilor umane si altor obiecte de interes public

Nu este cazul.

3.7.2.8. Gospodaria deseurilor generate pe amplasament

Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, in locuri amenajate special, evidenta lor realizându-se in conformitate cu prevederile HG 856/2002 si a Legii nr.211/2011 privind gestiunea deseurilor.

Deșeuri menajere si asimilabile provenite de la salariații societății, inclusiv cele rezultate din activitatea de întreținere a curățeniei în incinta, se stochează în pubele si saci de plastic, in locuri special amenajate pe platforma si sunt preluate ritmic, pe baza de contract, de catre firme de prestari servicii specializate si autorizate.

Deseurile „material plastic” sunt depozitate selectiv temporar in pubele special amenajate si inscriptionate.

Deseurile de tesuturi vegetale vor depozitate temporar pe suprafata din incinta santierului de lucru in forma de vrac neacoperit, urmand sa fie reutilizat la lucrarile finale de amenajare.

3.7.2.9. Gospodaria substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.



3.8. Obiective de utilitate publica

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

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal

INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INRAVILAN PENTRU DEZMEMBRARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

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

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație; amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune introducerea terenului în intravilan;
- se propune realizarea de construcții cu un regim P+1E;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului;

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

- destinația zonei;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

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

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul propus se integrează natural în zonă oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de locuințe în localitate.

Considerăm ca obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.



Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Jiu.

Astfel zona studiată este pretabilă să se dezvolte ca zonă **L – LOCUIRE UNIFAMILIALĂ, ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** datorită condițiilor zonei studiate prin prezenta documentație cât și pentru dezvoltarea, diversificarea precum și valorificarea potențialului zonei respective.

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

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

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

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

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

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

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

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru al U.T.R.- 21 - zona de locuințe individuale din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal



INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INRAVILAN PENTRU DEZMEMBRARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

, conform avizului de oportunitate ce cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a amplasamentelor cuprinse în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea S.C. APART BICAZ S.R.L.

Zona studiată se află în UTR 21 zonă de locuințe individuale P...P+2E, în interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcelele, cu nr. de CF 60705, 60706, 60707 respectiv număr cadastral 60705, 60706, 60707.

Amplasamentele totale în suprafață de 22322.00 mp, având categoria de folosință teren arabil a fost dobândit prin act de partaj emis de Titu Ionascu; teren liber de construcții.

1.2.Baza legala a elaborarii

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

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



- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române,



aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.

- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului



- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al



produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

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

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr.11 din 04.01.2022, eliberat de catre Primăria municipiului Tg-Jiu.
- Aviz de oportunitate
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525 / 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Carte Funciara Nr. 64344 si Plan Cadastral Nr. 64344;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) mun. Tg-Jiu aprobat cu Hotararea Consiliului Judetean;
- Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3.Domeniul de aplicare

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

Reglementările propuse se aplică pentru parcelele în suprafață totala de 22322.00 mp înscrise în CF nr. 60705, 60706, 60707., respectiv nr cadastrale 60705, 60706, 60707..

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

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

L - locuire unifamiliala, anexe gospodaresti si functiuni complementare

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

C –căi de comunicație rutieră și construcții aferente –zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.



Sc – spatii comerciale

Sp – spatii verzi

Funcțiuni interzise:

- subzonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);
- subzonă de unități agricole și sere;
- zonă cu destinație specială;

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

1.4.Zonificare functionala

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este locuințe individuale și funcțiuni complementare și se va integra în reglementările U.T.R. 21 al PUG Mun. Tg-Jiu aprobat cu modificarea acestora.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;
- Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

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

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare

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

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

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



2.2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor
propușe

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	7764.05	mp	35.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
Cc	CAI DE COMUNICATIE	3968.54	mp	17.89	%
din care	platforme carosabile	3103.64	mp	13.99	%
	platforme pietonale	865.36	mp	3.90	%
Sp	SPATII VERZI AMENAJATE	8873.20	mp	40.00	%
Gc	GOSPODARIE COMUNALA	1577.21	mp	7.11	%
SUPRAFATA STUDIATA		22183.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		35.00% (maxim admis)			
C.U.T. MAXIM ADMIS		0.70 (maxim admis)			

Regim de inaltime existent conf. PUG
Regim de inaltime maxim propus

– P+1E
– P+1E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea construcțiilor



– se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal diferă neavând un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii

- conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladirilor intre constructiile de pe aceeasi parcela;
- 7.50m din axul stradal propus respective 3.00m de la limita stradala a parcelelor;
- 5.00m de la limita posterioara a parcelelor.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

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

NOTA:

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

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

Se va avea în vedere parcare autoturismelor în incinta amplasamentului.

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

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

Plansele anexate prezentei documentatii prezinta o varianta posibila de amplasare a imobilelor respective fara restrictionare a formei, a numarului

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Aliniament strazii Ana Ipatescu nefiind unul unitar nu se propun prin PUZ retrageri minime obligatorii fata de aliniamentul stradal.



2.3.2. Amplasarea fata de aliniament

Aliniament strazii Ana Ipatescu nefiind unul unitar nu se propun prin PUZ retrageri minime obligatorii fata de aliniamentul stradal.

Se propun retrageri de 3.00 ml fata de limita de proprietate respectiv 7.50ml fata de axul strazii de incinta pentru parcelele neconstruite.

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

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

Retrageri obligatorii propuse:

– conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladiriilor intre constructiile de pe aceeasi parcela.

- distanta se poate reduce semnificativ numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

2.3.4. Amplasarea constructiilor unelele fata de altele pe aceeasi parcela

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

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

2.3.5. Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;



- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea 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).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia cu avizul Poliției Rutiere.

Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, 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 alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul străzii Ana Ipatescu

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

- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

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

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importante si destinatiilor constructiei.



Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesec mijloace specifice de deplasare, adica cu latimea minima de 1,50m.

Reglementarea circulatiei pietonilor

- organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, a mijloacelor de transport in comun, bicicletelor etc.

- **Utilizari permise:** Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta.

Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

Utilizari admise cu conditii: Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica, cum sunt: accese pietonale pnin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale.

Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asgure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

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



2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

2.5.4. Alimentarea cu apa si canal

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

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

2.5.5. Alimentarea cu apa calda

Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

2.5.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre bazinele etanșe vidanjabile propuse pe loturi cu posibilitatea de racordare ulterioară.

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

2.5.7. Alimentarea cu energie termică

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

2.5.8. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.5.9. Alimentarea cu energie electrica

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

2.5.10. Telecomunicatii

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



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

2.6.1. Parcelarea terenurilor

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de:

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Nota: Solutia propusa in PUZ este exemplificativa se pot permite abateri minore de parcelare/dezmembrare a loturilor propuse cat si a numarului acestora cu conditia respectarii prezentului regulament pct. 2.6.1.

2.6.2. Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime existent conf. PUG
Regim de inaltime maxim propus

– P+1E
– P+1E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

2.6.3. Aspect exterior al constructiilor

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

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

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

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



Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

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

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

POT maxim admis = 35.00%

CUT maxim admis = 0.70%

2.7. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

2.7.1. Parcaje

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

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

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

NOTA:

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

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

Se va avea în vedere parcare autoturismelor în incinta amplasamentului.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

2.7.2. Suprafata spatiilor verzi si plantatie

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde într-un procent de 40.00% din suprafața totală a amplasamentului.

2.7.3. Imprejmuiri



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

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

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

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

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

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se reglementează ca parcelele să aibă funcțiune de LOCUINTE INDIVIDUALE cu regim de înălțime P+1E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Prevederi la nivelul unității teritoriale de referință UTR 21.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale și colective – funcțiunea propusă – MIXTA spații comerciale, birouri și locuințe colective.

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

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

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

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice;



lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

3.1. Unitati si subunitati functionale

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:
865.36

P.O.T. propus = 35.00%

C.U.T. propus = 0.70

Nr. niveluri = P+1E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L –locuință

IS –instituții și servicii publice

ID –unități de producție și depozitare

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comună

TE –echipare edilitară

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași



natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. Terenul studiat se află într-o zonă mixtă din punct de vedere al U.T.R.-ului 21, aici fiind și subzone de locuințe colective, instituții și servicii publice, căi de comunicații rutiere, unități industriale, etc.

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

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirea nu este una foarte înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime(fiind de ... locuințe individuale), imobilul nu are foarte multe unități locative pentru a se crea un trafic intens în zonă, imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru U.T.R. 21 cu un surplus de 20 % conform prevederilor Legii nr.350/2001, art.32, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

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

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă.

Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare se consideră oportună introducerea terenurilor în intravilan și modificarea reglementărilor pe amplasamentele studiate.

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

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**