

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, strada Barajelor, F.N., Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, beneficiar Olaru Florin Valeriu, Braicu Nicolae și Istratie Ștefan

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 231/02.06.2020;
- cererea nr. 19789 din 15.05.2020 a doamnei Olaru Elena în calitate de mandatar;
- raportul de specialitate nr. 18829 din 29.05.2020 al Serviciului Autorizări Construcții;
- referatul de aprobare nr. 22391/02.06.2020 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența în administrația publică locală, republicată;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinul nr. 839/2009 al M.D.R.L. privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- prevederile Legii nr. 350/06.12.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism;
- prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Planul Urbanistic General Municipiul Târgu Jiu;
- certificatul de urbanism nr. 1201/23.08.2018;
- proiectul nr. 9/2019 elaborat de B.I.A. Teodorescu Ion;
- prevederile art.129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul art.139, alin. (3), lit.e) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, strada Barajelor, F.N., Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, beneficiar Olaru Florin Valeriu, Braicu Nicolae și Istratie Ștefan.

Art.2 (1) Se stabilesc condițiile de construire conform Proiectului nr. 9/2019 elaborat de B.I.A. Teodorescu Ion care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prezentul Plan Urbanistic Zonal se va integra în prevederile Planului Urbanistic General Târgu Jiu.

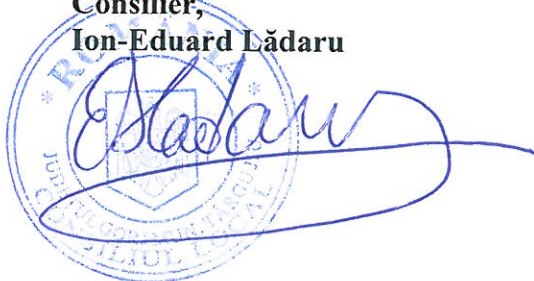
Art. 3 Terenul este situat în intravilanul Municipiul Târgu Jiu, are o suprafață totală de 3736 m.p. și este proprietatea privată a domnilor Olaru Florin Valeriu-45105, Braicu Nicolae-57877, teren cumpărat de la Crețan Paul Ilie și Istratie Ștefan-57878 teren cumpărat de la Crețan Paul Ilie, conform extraselor de carte funciară.

Art. 4 Construcțiile se vor racorda la rețeaua de apă existentă în zonă. Nu există alte utilități tehnico-edilitare. Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin montarea de panouri fotovoltaice pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z., respectiv proprietarilor parcelelor studiate prin P.U.Z. Cheltuielile de extindere conducte gaze naturale situată pe strada Jean Bărbulescu și branșamentele de gaze naturale, cât și extindere și racorduri/branșamente la alte utilități tehnico-edilitare, vor fi suportate de către inițiatorii P.U.Z.-ului, respectiv a proprietarilor parcelelor studiate prin P.U.Z., în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați.

Art. 5 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Direcția Tehnică și Managementul Calității, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, domnii Olaru Florin Valeriu, Braicu Nicolae și Istratie Ștefan.

Art.6 Prezenta hotărâre se comunică, Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Tehnice și Managementului Calității, Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, domnilor Olaru Florin Valeriu, Braicu Nicolae și Istratie Ștefan, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului - Județul Gorj.

**Președinte de ședință,
Consilier,
Ion-Eduard Lădaru**



**Contrasemnează,
Secretar General,
Grigore Jianu**



Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară, publică, a Consiliului Local din data de **27.07.2020**, cu un număr de **19** voturi pentru, _ vot împotriva, _abțineri, exprimate din numărul total de **19** consilieri prezenți la ședință și din totalul de **21** consilieri în funcție.

Nr. 318 din 27.07.2020

2019



BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA " TEODORESCU D. ION "

- C.I.F. 25298884 -

Str. T. Vladimirescu, nr.1-17, etaj III, Mun. Tg.Jiu, jud. Gorj

Telefon-fax 0353/408771; mobil 0722.244408; E-mail: europroiect_gorj@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

**Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
în vederea parcelării pentru construire locuințe și
spații servicii complementare conform avizului de
oportunitate.**

Beneficiari:

**OLARU FLORIN VALERIU
CREȚAN PAUL - ILIE**

Amplasament:

**Strada Barajelor. fara nr.
mun. Tg. Jiu, judetul GORJ**

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 2019

2019

2019



BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ TEODORESCU D. ION

str. 23 August, bl. 55, sc. 2, et. 2, ap. 16, mun. Tg-Jiu
Cont RO49INGB000999901530204 J.N.G. Office Tg-Jiu Vladimirescu, C.I.F. 25298884

Proiect nr.9/ 2019

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Poze panou 1
- Poze panou 2
- Memoriu de prezentare PUZ – 23 pag.
- Regulament de urbanism –PUZ – 12 pag.
- Certificat de urbanism
- Contract vânzare – cumpărare Olaru Florin
- Contract vânzare – cumpărare Crețan Paul
- Ridicare topografică vizată de OCPI
- Plan de amplasament Crețan
- Plan de amplasament Olaru
- Plan amplasament drum acces sud
- Plan amplasament drum acces spre nord

AVIZE ȘI STUDII

- Aviz Apa Regio
- Planșă vizată Apa Regio
- Adresă Hidroelectrică
- Aviz distribuție Oltenia
- Aviz ISPU Gorj
- Adresă Consiliul Județean Gorj
- Aviz începerea lucrării OCPI
- Aviz de Oportunitate Primăria Tg. Jiu
- Aviz comisia de circulație
- Notificare Direcția de Sănătate Publică Gorj
- Adresă IPJ Gorj
- Aviz STS
- Memoriu Studiu topografic
- Decizia de încadrare APM Gorj
- Proces verbal de recepție ridicare topo
- Studiu geotehnic

PIESE DESENATE

- 1 - Plan încadrare pl. Nr.1
- 2 - Poze acces și amplasament pl.nr. 1-1
- 3 - Situația juridică a terenurilor pl. Nr.2
- 4 - Reglementări pl. Nr. 3
- 5 - Rețele edilitare pl nr. 4

STUDIUL DE CIRCULAȚIE

- Aviz comisia de circulație
- 6 Memoriu 11 pag.
- 7 Plan circulație în zona studiată
avizată de comisia de circulație a Municipiului Tg. Jiu

Întocmit

c. arhitect D. Ion Teodorescu



ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 31162 din 27/07/2018

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1201 din 23.08.2018

În scopul: PUZ

Ca urmare a cererii adresate de **OLARU FLORIN VALERIU SI CRETAN PAUL-ILIE** cu domiciliul în județul GORJ, sector -, municipiul TÂRGU JIU, sat -, Strada ISLAZ, nr. 3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax 0725811822, email -, înregistrată la nr. 31162 din 27/07/2018.

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul GORJ, municipiul TÂRGU JIU, satul, sector -, cod poștal -, Strada BARAJELOR, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin C.F. 41405-45105, nr. topografic 41405-45105.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 279/1995 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Târgu Jiu nr. 511/2015.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Drept de proprietate:41405- Crețan Paul Ilie conform Act notarial 3954/08.06.2018 emis de NP Calina Mărcel Horațiu, 45105- Olaru Florin Valeriu și Olaru Bălan Elena Florina conform Act notarial 4004/30.12.2016 emis de Popescu Bejat Nicolae. Terenul este situat în intravilanul mun Târgu Jiu. Zona de interdicție până la elaborarea PUZ. În ambele cărți funciare este notată mențiunea că imobilul este înregistrat în plan cadastral fără localizare certă.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil. Destinația terenului conform PUG: zonă dezvoltare perdele de protecție, instituții publice, servicii. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

3. REGIMUL TEHNIC:

Dimensiunile terenului: S1=1647 mp, S2= 2089 mp. Utilități existente: rețea apă. Alinierea construcțiilor : se va stabili prin PUZ. Acces pietonal și auto: fără acces direct sau prin servitute la un drum public. Studiul de oportunitate va fi întocmit după radierea mențiunii de localizare incertă , după intabularea drumului aflat în inventarul domeniului public la poziția 1592 , ca drum public, amenajarea acestuia în baza unei autorizații de construire și după modificarea vecinătății est din planurile de amplasament, având în vedere caracteristicile terenului . Se va prezenta soluția de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului (cu avizul administratorilor și proprietarilor de rețele tehnico-edilitare). Asigurarea utilităților se va asigura prin grija și cheltuiala beneficiarilor. Se va respecta procedura stabilită de Ord. 2701/2010.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Întocmire PUZ.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecție civilă
- sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu ROMĂNESCU



SECRETAR,
Grigore Jianu

ARHITECT-ŞEF,
Pasăre Ermina

Achitat taxa de **41.36** lei, conform Chitanței nr. **73313** din **27/07/2018**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

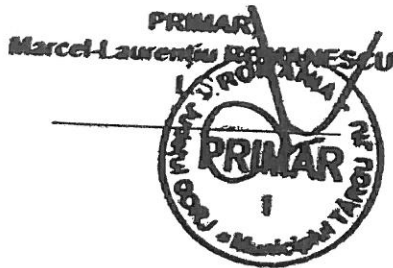
Nr. 33506 din 31/07/2019

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**
nr. 1201 din 23/08/2018

de la data de 23/08/2019 până la data de 23/08/2020

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.



SECRETAR,
Grigore Jianu

ARHITECT ȘEF,
Gheorghe-Lucian Paraschiv

Data prelungirii valabilității 01/08/2019

Ăchitat taxa de 12,41 lei, conform chitanței nr. 69942 din 31/07/2019.
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



MEMORIU DE PREZENTARE

“ Elaborare P.U.Z. zonă mixtă – locuințe individuale, și servicii complementare ”

Suprafață teren: 3736, 00 mp
Amplasament: Str. Barajelor, fără nr., mun. Tg. Jiu, Jud. Gorj

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.: 9/23.06.2019

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

TITLUL LUCRĂRII: Elaborare P.U.Z. zonă locuințe individuale, și servicii complementare

AMPLASAMENT: Str. Barajelor, fără nr., mun. Tg. Jiu, Jud. Gorj

BENEFICIARI: **OLARU FLORIN VALERIU**
CREȚAN PAUL ILIE

PROIECTANT GENERAL: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
"TEODORESCU D. ION"
T.G. JIU, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 1 –
ETAJ III, JUD. GORJ, TEL 0722 244 408

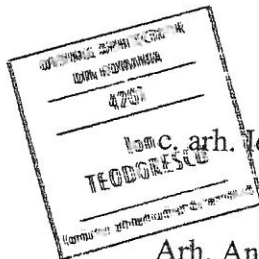


DATA: Iunie 2019

COLECTIV DE ELABORARE:

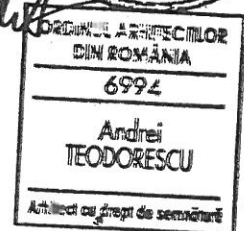
COORDONATOR URBANISM:

PROIECTAT ȘI DESENAT:



Arh. Andrei Teodorescu

Ing. Radu Coculescu



BORDEROU

▪ **PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE GARDĂ
2. BORDEROU
3. MEMORIU DE PREZENTARE

▪ **PIESE DESENATE**

- Plan încadrare în teritoriu
- Plan încadrare în localitate
- Plan încadrare în zonă Circulația terenurilor
- Planșă reglementări urbanistice
- Planșă rețele edilitare
- Studiu de circulație

CUPRINS

CAPITOL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată
- Surse documentare

CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei
- Potențial de dezvoltare

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Așezare și relief
- Bazinul hidrografic
- Clima

2.4 CIRCULAȚIA

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

3.1 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIURI

- Categorii funcționale
- Servicii

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

3.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

3.5 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

3.9 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ

3.10 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.11 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 5 - ANEXE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOL 1 – INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	9/23.06.2019
DENUMIREA PROIECTULUI	Elaborare P.U.Z. zonă locuințe individuale și servicii complementare
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	Strada Barajelor, fără nr., mun. Tg. Jiu, Județul Gorj
BENEFICIARI	OLARU FLORIN VALERIU și CREȚAN PAUL ILIE
PROIECTANT GENERAL	BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ "TEODORESCU D. ION", STR. T. VLADIMIRESCU, NR. 1-17, ETAJ III, TEL MOB. 0722 244 408
PROIECTANT DE SPECIALITATE	BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ "TEODORESCU D. ION"
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2019

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

➤ **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal**

Pe terenul cu suprafața măsurată de 3736 mp (conform actelor cadastrale), amplasat pararel cu strada Barajelor, fără nr., mun. Tg. Jiu, Județul Gorj, **identificat prin cărțile funciare cu numărele cadastrale 41405 și 45105**, se propune **dezvoltarea unei zone mixte – locuințe individuale, și servicii complementare**, în conformitate cu *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare și a Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de*

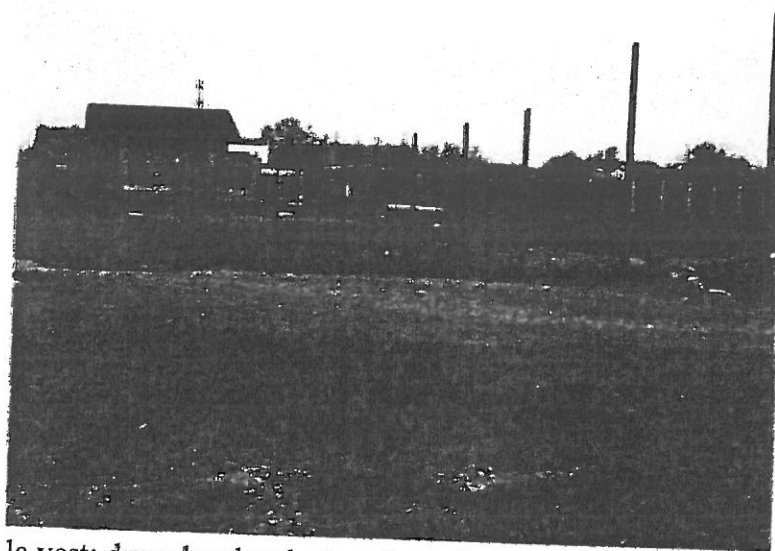
elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu toate normele legislative în vigoare.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc reglementările pentru parcelele studiate, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul de construire specific, și anume:

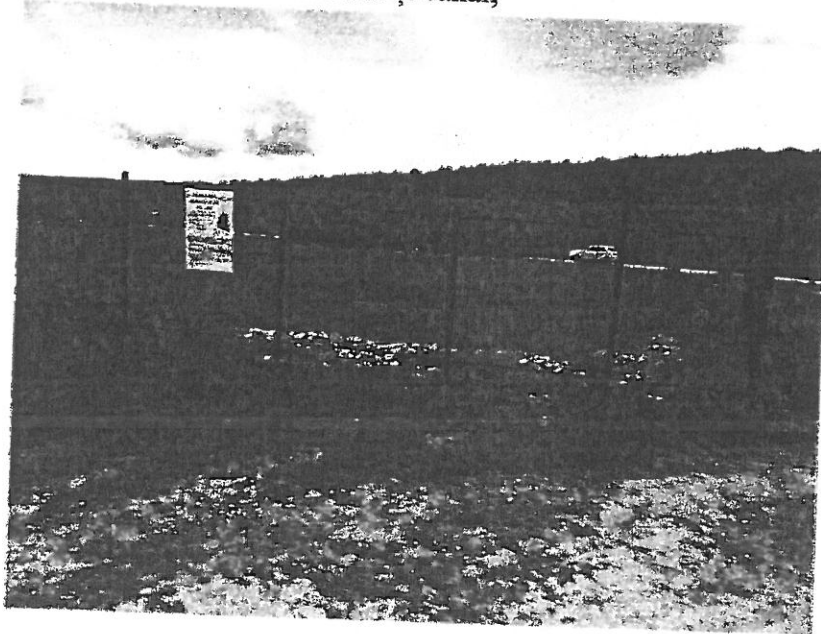
- Condiții de ocupare: P.O.T., C.U.T., R.H.;
- Retragerile clădirilor propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin prezentul P.U.Z. este delimitat astfel:

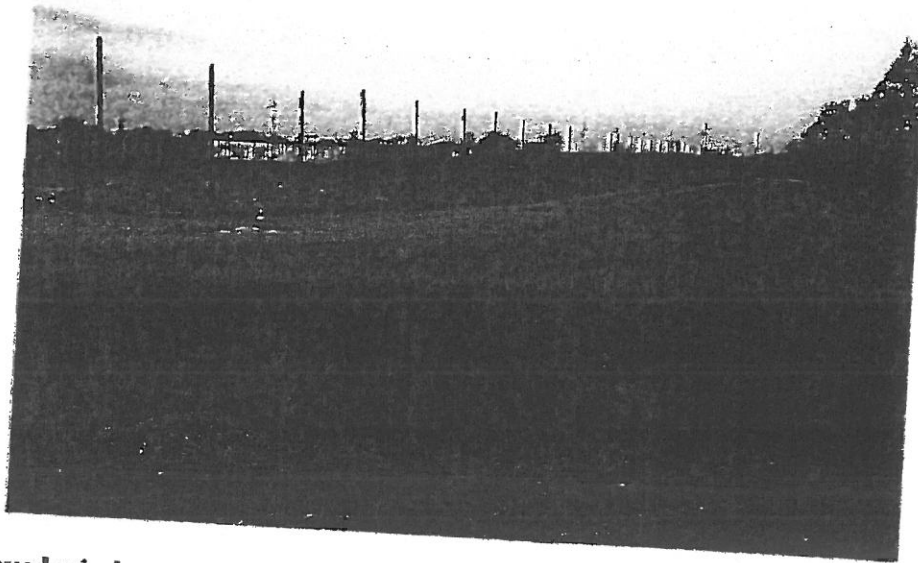
- la nord: terenuri agricole din intravilan;
- la est: terenuri cu locuințe în construcție;



- la vest: drum local cadastrat și canal;



- la sud: teren agricol și construcții ale penitenciarului Tg. Jiu;



➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Tg. Jiu, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local, terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

- Zona dezvoltare perdele de protecție, instituții publice, servicii nepoluante cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.:

Prescripții pentru U.T.R. existent.

- Utilizări admise:
 - servicii profesionale;
 - comerț cu amănuntul;
 - parcaje la sol;
 - spații verzi amenajate;
 - spații libere pietonale;
 - locuințe cu partiu obișnuit;
- Utilizări admise cu condiționări:
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - cabinete medicale – cu regim special (se recomandă un acces separat de cel al locatarilor);
 - Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22.00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel dezagremente locuitorilor;
 - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;

- localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de lăcașuri de cult;
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează:
 - numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutiera și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - pentru panouri/firme amplasate pe pereții clădirilor.
- Regim maxim de înălțime = 10 m la coamă;
 - Poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
 - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse.
 - În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45° se admite mansardarea.
- P.O.T. maxim = 35% (P+1E);
 - Pe parcelele pe care se amplasează exclusiv locuințe, procentul de ocupare va fi cel specific zonei de locuit din imediata vecinătate (zona Șișești);
- C.U.T. maxim = 0,9 ACD/mp teren;
 - Pe parcelele pe care se amplasează exclusiv locuințe, coeficientul de utilizare va fi cel specific zonei de locuit din cartierul Șișești;

Totodată, terenul se încadrează parțial și în:

- Zona de dezvoltare
- Subzona locuințelor individuale cu P – P+1, niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite

Evoluția ipotetică a zonei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituite în tesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi zone de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de (comasare și) relotizare.

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizării, „Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevăd:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe, etc.;
- în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat;
- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd, etc.) sunt interzise.

Prescripții pentru zona studiată:

- Utilizări admise:
 - locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - parcaje la sol;
 - spații verzi amenajate;
 - spații libere pietonale;
 - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
 - sere de maxim 100 mp.
 - Utilizări admise cu condiționări:
 - funcțiunile pentru serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată între 100 mp și 300 mp se pot admite cu condiția obținerii acordului vecinilor, dacă nu sunt incluse în următoarele cazuri:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22.00, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
 - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
 - Regim maxim de înălțime
 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,0 m la cornișă/streasina;
 - P.O.T. maxim
 - P.O.T. maxim = 35%;
 - C.U.T. maxim
 - C.U.T. maxim = 0,70;
 - **Surse documentare**
-
- **Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. :**
 - Planul Urbanistic General al mun. Tg. Jiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local;
 - Studiul geotehnic și de stabilitate, care are rolul de a identifica stratificația solului, stabilitatea terenului și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z.
 - Certificatul de urbanism nr. 47 din 05.02.2018 cu valabilitate prelungită.
 - **Surse de informații utilizate, date statistice**
 - Informații obținute de proiectant de la Direcția de Urbanism a municipiului Tg. Jiu;
 - Date culese de proiectant în teren.
 - **Baza topografică**
 - Planul topografic realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

➤ Date privind evoluția zonei

Amplasamentul este situat în cadrul intravilanului aparținând Municipiului Tg. Jiu.

Acesta are vecinătăți construite și terenuri agricole.

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 Amarădiei 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 mun. Tg. Jiu

Nord - comunele Stănești și Turcinești și cu orașul Bumbesti-Jiu (Sadu)

- Est - comunele Bălănești și Scoarța
- Sud - comunele Dănești și Drăgulești
- Vest - Bălești și Lelești

Clima este temperat continentală de deal, cu 190 de zile fără îngheț, cu precipitații neuniform repartizate, cu vânt dominant dinspre nord, pe Valea Jiului. Temperatura aerului, variază în limite largi ca urmare a diferențelor mari de altitudine a reliefului. Mediile anuale sunt de 10,2° C la Târgu Jiu, în depresiune, de aproximativ 3° C pe munții cu altitudini mijlocii și de 0° C sau sub 0° C pe munții înalți.

Geologia și seismicitatea:

Condiții de seism:

- zona seismică de calcul -Ks=0,15
- perioada de colt -Tc=0,70
- clasa de importanță III

Conf. P 100-1/2013 "Cod de proiectare seismică-parte I- prevederi de proiectare pentru clădiri", amplasamentului îi corespund:

- **a_g = 0.15 g** - valoarea caracteristică a accelerației seismice orizontale a terenului pentru determinarea valorii caracteristice a acțiunii seismice, A_{ek}, pentru IMR=225ani,
- **T_c = 0.7 sec** (T_B = 0.14 sec; T_D=3 sec) - perioada de control (colt) a spectrului de răspuns elastic pentru componentele orizontale ale accelerației terenului.

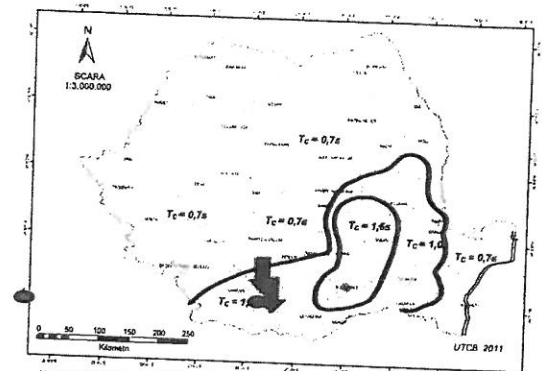


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (T_c) și a spectrului de răspuns

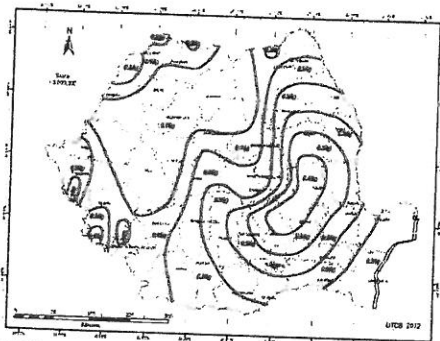


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare cu e IMR = 225 tui și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Principalii indici geotehnici medii care caracterizează zona (conform Analiza Geotehnică a Teritoriului și Posibilități de Construibilitate în Municipiului Tg-Jiu – pr. nr. 20/1995 – Institutul de Proiectare Gorj S.A.) sunt:

- umiditatea naturală $w\% = 4,4\%$;
- greutatea volumică naturală – $\gamma_w = 19,8 \text{ kg/mc}$;
- porozitate - $n\% = 32,0\%$
- indicele porilor - $e = 0,47$
- unghiul de frecare interioară = 33° - sub apă = 31°
- modul de deformație lineară – $E = 20.000 \text{ kPa}$
- coeficient de deformație laterală – $\nu = 0,27$
- coeficient de frecare pe talpă = $0,45$
- coeficient de permeabilitate – $K = 120 \text{ mc/zi}$

CONDIȚII DE FUNDARE

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

1. Interval de adâncime 0,25 — 4,00 m.
 - Stratul de fundare este alcătuit din umplutură de pietris, argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)
 - Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.
 - nivelul hidrostatic ca urmare a realizării canalizării din zona Șișești a coborât față de cel din perioada când zona era o zonă în totalitate agricolă.

2. Interval de adâncime 2,00 - 4,50 m. Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară, râul Jiu).

- Presiunea convențională de calcul a terenului este de 350 kPa.
- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de peste 3,80 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.
- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural și încastrarea în terenul bun de fundare. Se recomandă fundarea obiectivelor în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.
- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.
- Zona climatică B - STAS 10101/21
- Greutatea de referință a stratului de zăpadă este de $1,2 \text{ KN/m}^2$
- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.
- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$
- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivelor se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.
- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.
- Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului spre canalul existent la vestul amplasamentului.
- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

➤ Potențial de dezvoltare

Zona în care este amplasat terenul face parte din zona de dezvoltare pentru construcții a municipiului Tg. Jiu situată în zona de nord - vest a aceluia.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul analizat este amplasat în partea de nord - vest a orașului Tg. Jiu,

Accesul la teren se realizează direct din str. Barajelor (sud), prin intermediul unui drum cadastrat, nemodernizat care la nord - est face legătura cu str. Jean Bărbulescu din cartierul Şişeşti, str. care face de asemenea legătura cu str. Barajelor (actuala centură de vest a oraşului).

Figura 1 - Localizarea terenului la nivelul zonei

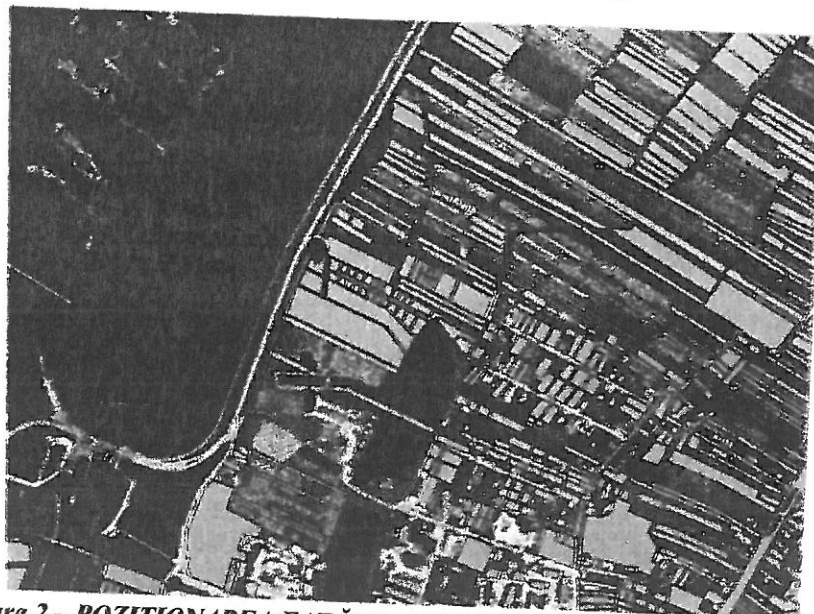
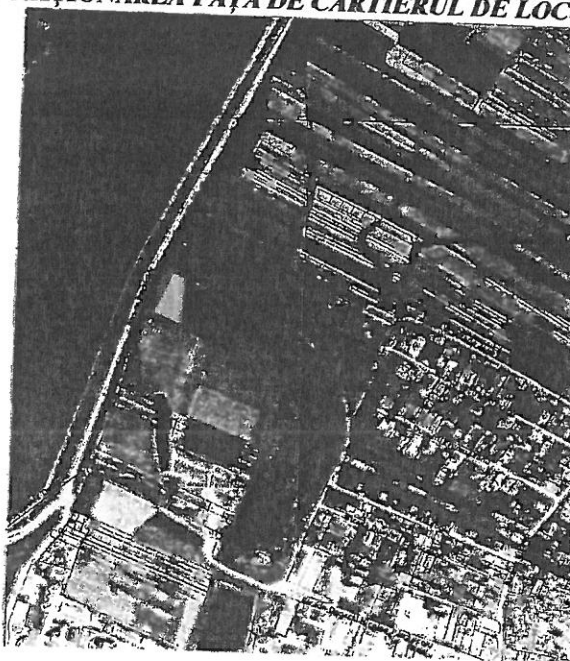


Figura 2 – POZIȚIONAREA FAȚĂ DE CARTIERUL DE LOCUINȚE ȘIȘEȘTI



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

➤ Așezare și relief

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.

Clima este temperat continentală de deal, cu 190 de zile fără îngheț, cu precipitații neuniform repartizate, cu vânt dominant dinspre nord, pe **Valea Jiului**. Temperatura aerului, variază în limite largi ca urmare a diferențelor mari de altitudine a reliefului. Mediile anuale sunt de 10,2° C la Târgu Jiu, în depresiune, de aproximativ 3° C pe munții cu altitudini mijlocii și de 0° C sau sub 0° C pe munții înalți.

Orașul este tranzitat de infrastructura majoră ce îi asigură o bună accesibilitate și conectivitate cu județul Hunedoara spre nord, cu jud. Vâlcea la est și cu jud. Dolj la sud.

➤ **Bazinul hidrografic**

Râurile principale care compun rețeaua hidrografică a județului Gorj sunt Jiul, Tismana, Gilortul, Șușița, Bistrița.

Lacurile antropice se găsesc preponderent în partea de sud-vest, (Cerna, Valea Mare, Bistrița, Tismana, suprafața luciului de apă din județ având o valoare ridicată.

Orașul Tg. Jiu este amplasat în partea de centru nord a județului, fiind străbătut de râurile Jiu și Șușița.

Clima

Clima este temperat continentală de deal, cu 190 de zile fără îngheț, cu precipitații neuniform repartizate, cu vânt dominant dinspre nord, pe **Valea Jiului**. Temperatura aerului, variază în limite largi ca urmare a diferențelor mari de altitudine a reliefului. Mediile anuale sunt de 10,2° C la Târgu Jiu, în depresiune, de aproximativ 3° C pe munții cu altitudini mijlocii și de 0° C sau sub 0° C pe munții înalți.

2.4 CIRCULAȚIA

Orașul Tg. Jiu este străbătut de la nord la sud de DN 67 D și mărginit la est și vest de centura de ocolire (parțial neterminată)

Terenul analizat este amplasat în partea de nord a Orașului Tg. Jiu. Accesul la teren se realizează direct din Strada Barajelor (vest) prin drumurile cadastrale nemodernizate.

Luând în considerare amplasarea terenului cu acces la strada Barajelor și în proximitatea intersecției unui cartier de locuințe realizat după 1989, (cartierul Șişești) cu străzi modernizate care asigură conexiunea cu zona de nord a orașului și alte zone de interes economic, dar și faptul că strada Barajelor face legătura cu zona comercială de sud a orașului prin intermediul centurii de ocolire, se poate afirma că terenul are accesibilitate la zonele populate masiv ale orașului. Planurile de amplasament și delimitare a drumurilor cu numerele 57507 și 57751 se regăsesc atașate la documentație.

Prin intermediul drumului cu nr. Cad. 57751 se face legătura din str. Barajelor (centură) cu str. Jean Bărbulescu, stradă din cadrul cartierului Șişești.

Propunerea realizării circulației cu sens unic din str. Barajelor spre str. Jean Bărbulescu a fost avizată în comisia de circulație din cadrul Municipiului Tg. Jiu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața terenului care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este de: **S.lot = 3736 mp** măsurată, conform Actului de Alipire cu Încheierea de Autentificare anexate la documentație.

Pe terenul studiat există împrejurimi autorizate.

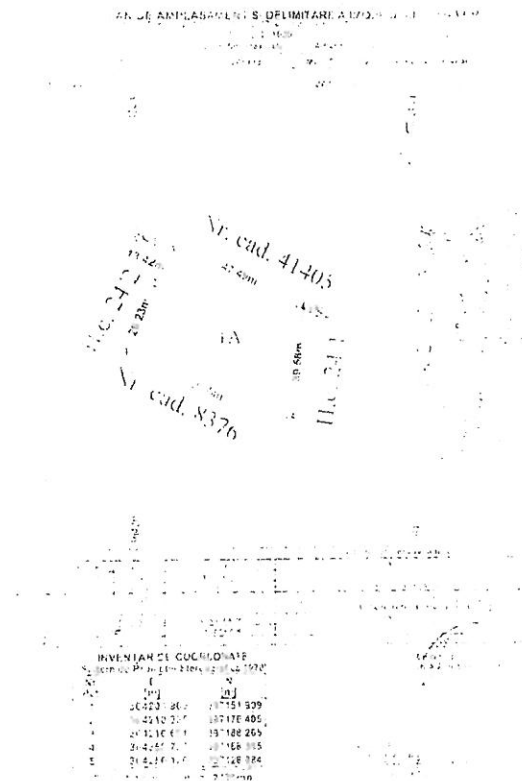
Bilanț teritorial existent

	Suprafața	Procent
Fond construit	00,00 mp	00,00 %
Circulații și platforme	00,00 mp	00,00 %
Spații verzi	00,00 mp	00,00 %
Teren studiat	3736,00 mp	100,00 %

Din punct de vedere al vecinătăților terenului studiat, acestea sunt cele prezentate la capitolul anterior.

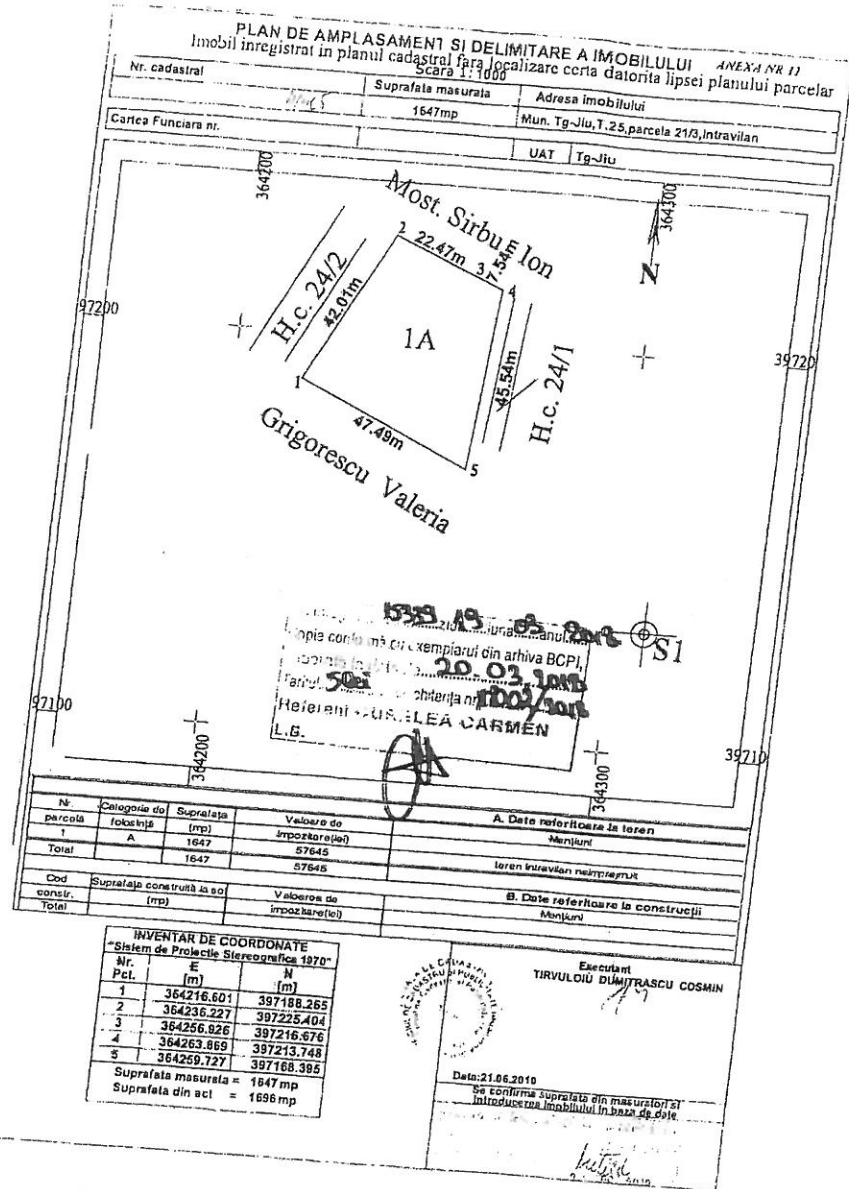
Zona în care este amplasat terenul are un caracter rezidențial în zona de nord - vest.

Terenul studiat, în suprafață de **3736 mp** este proprietate privată a persoanelor fizice **Olaru Florin Valeriu (2089 mp)** și **Crețan Paul Ilie (1647mp)**, conform actelor cadastrale atașate.



Olaru Florin Valeriu

Crețan Paul Ilie



2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există **conducte publice de alimentare cu apă**, Se impune amplasarea construcțiilor cu respectarea distanțelor minime prevăzute în HGR nr. 930/2005 și SR 8591/1997.

În zonă nu există însă conductă publică de canalizare menajeră.

Din punct de vedere al **rețelei electrice**, în vecinătatea amplasamentului, în cadrul zonelor locuite, există rețea electrică în cablu subteran, care nu face obiectul alimentării cu energie electrică a zonei studiate în prezentul PUZ.

Beneficiarii terenurilor ce urmează a fi ocupat cu spații de prestări servicii și locuințe, optează pentru montarea de panouri fotovoltaice necesare producerii energiei electrice necesare.

S.C. DISTRIGAZ, dispune de rețea de alimentare cu gaze în zona învecinată amplasamentului studiat la circa 300 pe strada Jean Bărbulescu.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Principala problemă de mediu care se resimte la nivelul zonei, este reprezentată de poluarea cu zgomot, noxe și praf ce rezultă din traficul autovehiculelor de pe strada Barajelor (centura de vest a orașului), ca rezultat al gradului de motorizare crescut, care este diminuată de vegetația crescută spontan între drumul cadastrat și canal.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma consultării publicului interesat prin procedurile impuse de ord. 2701/2010, cu privire la zona studiată, nu au fost înregistrate sesizări sau propuneri în termenul impus de lege.



- Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal are în vedere următoarele obiective cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei:
- Realizarea parcajelor exclusiv în incinta proprie;
 - Amenajarea spațiilor verzi din incinta proprie, astfel încât să fie ameliorată imaginea urbană actuală a zonei;
 - Încadrarea în contextul urban existent a construcțiilor propuse prin realizarea unei arhitecturi de calitate.

Din punctul de vedere al proiectantului, inițiativa de dezvoltare și constituire a unei zone mixte – locuințe individuale, și servicii complementare și acțiunile desfășurate în vederea îndeplinirii obiectivelor menționate anterior vor avea un impact pozitiv asupra întregii zone.

CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

3.1 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

➤ Categoriile funcționale

Având în vedere că se propune dezvoltarea unei zone mixte – locuințe individuale, și servicii complementare, aceasta corespunde cu actuala dezvoltare a zonei și respectă tendințele actuale de dezvoltare, de asemenea se încadrează în reglementările instituite asupra terenului prin Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Jiu și al zonei de locuințe Șișești:

– Subzonă funcțiuni mixte – comerț, cu P+1E – în viitorii poli de interes

➤ Utilizări admise:

- Spații comerciale (magazine alimentare și nealimentare,);
- Comerț cu amănuntul;
- Sedii ale unor firme, întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Parcaje la sol;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;

Subzonă funcțiuni mixte – servicii de interes general, comerț;

– Subzona locuințelor individuale cu P – 1E situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite care prevede evoluția ipotetică a zonei susținută prin următoarele prevederi ale regulamentului:

▪ extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi zone de locuințe individuale.

➤ Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+1E în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- comerț cu amănuntul, cu condiția ca acestea să ocupe suprafețe sub 250 mp;
- alte echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- sere de maxim 100 mp.

➤ Servituți

Nu este cazul.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic și natural existent au fost propuse spații verzi în interiorul parcelelor studiate.

Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ.

Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care vor permite infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puțin perturbat ciclul natural al apei.

3.3 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

Accesul carosabil și pietonal în teren (loturile propuse) se propune a se realiza direct din drumul local nemodernizat dar cadastrat, care asigură legătura cu str. Barajelor fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți.

Circulația pietonală va fi asigurată pe actualul drum nemodernizat, pe partea de vest a acestuia, astfel încât să fie asigurat accesul pietonal la fiecare imobil în parte.

Vecinătatea drumului de pe latura de vest o constituie porțiunea de teren până la canalul HC24/2.

Amenajarea parcajelor va fi admisă numai în interiorul loturilor, în afara domeniului public, cu respectarea H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura toate locurile de parcare necesare în incintă, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
 - Realizarea locurilor de parcare;
 - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
 - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițiali;
- -Orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivelor, va fi suportată de către beneficiar.
- -Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivelor, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la viitoarea zonă se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului.

Pentru respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare se va realiza o circulație cu sens unic spre str. Jean Bărbulescu situată la nord - estul amplasamentului.

3.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Prin prezenta lucrare este solicitată dezvoltarea unei zone mixte – locuințe individuale, și servicii complementare.

Construcțiile cu funcțiune rezidențială vor fi locuințe individuale P+1E+M. În cadrul zonelor funcționale propuse se pot amplasa servicii complementare. Toate construcțiile noi vor avea o conformare arhitecturală care să nu contravină specificului zonei, ci din contră, să fie în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate.

Reglementarea amplasării construcțiilor cu altă funcțiune față de cea rezidențială va fi realizată astfel încât să creeze o coerență noului ansamblu și să devină un punct de coagulare al noilor rezidenți.

Construcțiile propuse vor avea funcțiuni variate, după cum este descris mai jos și vor respecta retragerile minime față de limitele de proprietate prevăzute prin Plansa de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Ansamblul propus de locuințe individuale și servicii complementare se va încadra în indicatorii urbanistici aferenți unități teritoriale UTR Șişești.

- Rh max = P+1E ;
 - H max = 10,00 m;
 - Circulații pe parcelă și terase = 35%;
 - Spații verzi pe parcelă = 30%.
- – Subzona locuințelor individuale cu P – P+1 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.
 - P.O.T. maxim = 35%;
 - C.U.T. maxim = 070 ADC / mp teren.
 - Rh max = P+1E;
 - H max = 10,00 m la cornișă / atic;
 - Circulații pe parcelă și terase = 35%;
 - Spații verzi pe parcelă = 30%.

Bilant teritorial zone funcționale:

Zonă de locuire individuală	1647,00 mp	44,08%
Zonă servicii, comerț și alte dotări aferente locuirii	2089,00 mp	55,92%
Spații verzi de incintă	625,00 mp	
Zonă circulații pietonale și parcaje de incintă	280,00 mp	
TOTAL SUPRAFAȚĂ	3736,00 mp	100,00%

Bilant teritorial zone construite:

Suprafață construită	1308,00 mp
Parcări în incintă	200,00 mp
Circulații private pietonale	80,00 mp
Spații verzi în interiorul loturilor	625,00 mp

3.5 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Ansamblul mixt format din locuințe individuale și servicii complementare va avea o conformare arhitecturală care să nu contravină specificului zonei, ci din contră, să fie în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate, însă având în vedere parametri propuși prin P.U.G. mun. Tg. Jiu. Din acest raționament a fost propus în general un regim mai mic de înălțime creându-se astfel o punte de legătură între regimul de aliniere al terenurilor învecinate. Mai mult, pentru a se încadra în contextual urban existent, ansamblul propus se coroborează cu construcțiile existente din vecinătate, în fază de construcție, ca masă a volumelor construite.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚIOR

Construcțiile noii zone studiată în PUZ vor fi racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă precum iar alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin montarea de panouri fotovoltaice, procurate prin grija beneficiarilor care vor suporta costurile acestora, menționate la punctul 2.5. **ECHIPARE EXISTENTĂ**, care vor fi extinse în interiorul terenului, de-a lungul noilor circulații propuse, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor conform condițiilor avizului de oportunitate. Pentru spațiul cu altă destinație prevăzut prin PUZ, beneficiarul propune ca alimentarea cu energie electrică să se realizeze prin intermediul panourilor fotovoltaice, deja aprovizionate.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Conform deciziei etapei de încadrare emise de APM GORJ, nu este necesară o evaluare de mediu și nu este necesară o evaluare adecvată. Construcțiile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza, în vederea realizării construcțiilor, se va încadra în limitele admise de lege; poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului ansamblu).

Activitățile specifice zonei nu vor implica evacuarea de noxe în atmosferă.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Terenul studiat, în suprafață de 3736,00 mp este proprietate privată a persoanelor fizice **Olaru Florin Valeriu și Crețan Paul Ilie**, conform actelor atașate la prezentul PUZ.

Propunerea unui miniansamblu mixt – locuințe individuale și servicii complementare, întregește fondul construit existent din zonă și contribuie la asigurarea necesarului de dezvoltare a orașului și nevoia de locuit a populației, ținând cont și de proximitatea față de cartierul de locuințe Șișești.

3.9 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ

Investiția propusă va asigura o îmbunătățire a factorilor socio-economici din cadrul unității administrative, dar și o coerență de dezvoltare funcțională în cadrul zonei, în acord cu tendințele de dezvoltare ale teritoriului municipiului Tg. Jiu.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluția urbanistică prezentată. Astfel, consideram că reglementările, indicatorii și volumele propuse se vor înscrie corect în contextul zonei și în cadrul construit existent, constituind în același timp o premiză de dezvoltare a zonei prin întregirea imaginii acesteia.

3.10 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității administrativ teritoriale mun. Tg. Jiu, considerăm că proiectul propus se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra acestuia, considerând aspectele mai jos menționate.

Având în vedere că ansamblu propus răspunde nevoii de locuințe, acesta va asigura serviciile necesare pentru o calitate crescută a vieții, consecințele sociale la nivelul unității teritoriale de referință vor fi pozitive, iar locuitorii vor beneficia de cel puțin trei unități locative și de proximitatea unor servicii de calitate și de dotări aferente.

Luând în calcul aceste aspecte, se vor produce și consecințe economice de creștere a valorii terenurilor, datorită echipării complete a zonei rezidențiale cu funcțiuni conexe de servicii/comerț și funcțiuni complementare locuirii.

Mai mult, din punct de vedere economic, menționăm că funcțiunile complementare precum cele de comerț, servicii vor asigura un număr de locuri de muncă, dar și faptul că noile funcțiuni vor atrage investitori care vor contribui la majorarea bugetului local, prin impozite și taxe, având un aport important în sistemul economic local, astfel aducând un plus economic la nivel zonal.

De asemenea, aceasta investiție va completa fondul construit din zona, în acord cu tendințele de dezvoltare a acesteia, sporind atractivitatea zonei studiate și eventual va atrage alți investitori în cadrul teritoriului.

3.11 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor aferente investiției ce decurge din implementarea propunerilor prezentate anterior, toate costurile vor fi suportate de proprietarii terenului și toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Din punct de vedere al categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, menționam următoarele aspecte:

- Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acesteia.
- În aceste categorii sunt incluse:
 - Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin tema de proiectare;

- Costuri care implică amenajarea căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei, a platformelor de parcare a avutovehiculelor și costurile care implică mentenanța acestora;
- Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
- Costuri care implică proiectarea și executarea bransamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă;

➤ Este de menționat faptul ca investiția va fi finalizată în forma prezentată în Planul Urbanistic Zonal și ulterior finalizării circulațiile interioare, împreună cu rețelele edilitare realizate. Din punct de vedere al **etapizării realizării investiției**, putem menționa următoarele faze:

- Lucrări de amenajare a terenului;
- Realizarea de accese și semnalistică aferente;
- Lucrări de construire (care se vor realiza la randul lor etapizat),
- Împrejmuiri dacă este cazul;
- Realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei dacă este cazul;
- Amenajarea de circulații de incintă;
- Amenajarea de parcaje în incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi propuse în incintă;
- Plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- Realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese;
- Realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, etc.), dacă este cazul,
- Măsuri de protecție a mediului.

CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** permit realizarea **zonei mixte – locuințe individuale și servicii complementare(service auto)**, cu amenajările aferente, aflat în Str. Barajelor, fără nr. , mun. Tg. Jiu, Jud. Gorj.

- Pentru realizarea ansamblului propus, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:
- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
 - respectarea normativelor și legislației în vigoare;
 - realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
 - realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare conform normelor în vigoare;
 - evitarea afectării mediului în faza de execuție;
 - utilizarea materialelor de construcție durabile.

Luând în considerare toate aceste aspecte, apreciem ca fiind oportună implementarea prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea condițiilor mai sus menționate și a legislației în vigoare.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Ion Eduard Lădaru

Contrasemnează,
Secretar General,
Grigore Jianu