

BORDEROU

PIESE SCRISE

- MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5.	CIRCULAȚIA	4
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	5
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	6
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	6
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	7
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	7
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL	9
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	9
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	9
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	11
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	12
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI.....	17
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	17
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	18
•	<u>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z pentru CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUIȚE COLECTIVE P+6</u>	

PIESE DESENATE

- 01. Încadrare în zonă
- 02. Situația existentă
- 03. Reglementări urbanistice - zonificare
- 04. Reglementări - echipare tehnico-edilitară
- 05. Regimul juridic al terenurilor și circulația lor
- 06. Mobilare urbană

MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ IN VEDEREA COSNTRUIRII UNUI IMOBIL DE
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE INALȚIME P+6

- Adresa: Str. 14 Octombrie, Nr. 29, Mun. Târgu-Jiu, Jud. Gorj
- Beneficiar: S.C CUW IMPEX S.R.L prin reprezentant Lemnaru Călin-Marian
- Sediul: Str. Victoriei, Nr. 201, Mun. Târgu-Jiu, Jud. Gorj
- Proiectant: S.C. SCUAR S.R.L . – Arh. Pasăre Viorel-Dorel atestat RUR
- Data elaborării Martie 2023

1.2. **OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate în vederea reglementării zonificării și schimbarea destinației zonei din locuire individuală în locuire colectivă și funcțiuni complementare, pentru realizarea obiectivului Construire imobil de locuințe colective P+6

Terenul este situat pe str 14 Octombrie nr. 29, în Mun. Tg-Jiu din județul Gorj proprietatea S.C. CUW IMPEX S.R.L., conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 4332 și 4333 din 13.09.2001 emise de B.N.P. Badea Silvia, și Lemnaru Călin-Marian și Lemnaru Carmen conform contract de schimb 5743/2007 și contractele de vânzare cumpărare nr. 5267, 4930 și 5008/2001 emise de Silvia Badea. În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- schimbarea zonificării din locuire individuală în locuire colectivă;
- asigurarea acceselor la terenuri prin corectarea cu aleile de incinta propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- amenajarea spațiilor verzi din zona destinată pentru locuințe, dotări; etc
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Mun. Tg-Jiu, aprobat cu H:C:L: nr. 192 din 2020 a Consiliului Local al Mun. Tg-Jiu din județul Gorj.
- Ridicări topo în zonă avizate /extrase din cadastrul jud. Gorj;

- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Încadrare în teritoriu avizată de Primăria Mun. Tg-Jiu;
- Regiile societăților comerciale deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața terenului studiat în Planul Urbanistic Zonal este de 2088 m², o zonă cu caracter urban ce prezintă construcții cu destinație de locuințe individuale, cât și locuințe colective situat în U.T.R. 13 conform P.U.G. Târgu-Jiu aprobat.

Pe terenurile învecinate zonei studiate se află următoarele zone funcționale:

- la nord, teren intravilan, subzona LI e - locuințe colective UTR 13
- la sud, teren intravilan, subzona LM u - locuințe individuale UTR 13
- la est, teren intravilan, subzona LM u - locuințe individuale UTR 13
- la vest, teren intravilan, subzona IS sv – insituții și servicii UTR 13

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată există, locuințe și spații comerciale.

De asemenea, terenul studiat este situat într-o zonă cu circulație medie.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în intravilanul Mun. Tg-Jiu, în zona cunoscută sub numele de Piața Mare în zona centrală a Mun. Tg-Jiu, delimitată de străzile și proprietățile:

- la nord Mun. Tg-Jiu, nr. cad. 2914/1, Simion Gheorghe și Simion Gheorghe Alexandru
- la sud Ștefu Aurica și Văduvoiu Ion, drum servitute
- la est Crîng Nicolae și str. Carpați
- la vest str. 14 Octombrie

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relief**

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este relativ plan.

- **Clima**

Temperatura medie anuală este de 10,2 °C, de-a lungul anilor valorile variind între 40,6 °C în anul 1946 și -31°C, în anul 1942. Valorile anuale sunt normale pentru zona temperat-continentală, cu media lunară cea mai ridicată în luna Iulie (29°C) și cea mai coborâtă în luna Ianuarie (-3°C), rezultând astfel o amplitudine medie anuală de 32°C.

Vânturile dominante bat din direcțiile N-NV (19%) și N (15%). Viteza medie a vânturilor este de circa 1,6m/sec.

- **Condiții geotehnice**

Conform STAS 6054-77 ("Zonarea după adâncimea de îngheț"), perimetrul investigat corespunde unei valori a adâncimii de îngheț cuprinsă între 80-120 cm (+10...20 cm).

Conform hărții de zonare a încărcărilor date de către zăpadă, amplasamentul în cauză corespunde unei valori normale a încărcării din zăpadă la nivelul solului $s = 2,0$ kPa.

Parametri seismici ai zonei în cauză, stabiliți conform codului de proiectare seismică P100-1/2013 au valorile:

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$;
- perioada de control/colț a spectrului de răspuns $T_C=0,7$ s.
- gradul de seismicitate este 7 (cu o perioadă de revenire de 100 ani)
- din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este situat în zona Oltenia

Profilul litologic caracteristic pentru acest amplasament este:

- 0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;
- 0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);
- 4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă (depozite grosiere de terasă

aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Forajele geotehnice realizate au interceptat orizontul acvifer la adâncimi de 2,00m.

2.5. CIRCULAȚIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Mun. Tg-Jiu, amplasat în partea centrală, delimitat de strazi colectoare de categoria a III-a – strada Corneliu Coposu, str. Carpați, str. 14 Octombrie și str. Gheorghe Doja, toate cu sens unic și 2 benzi de circulație.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe drumul public strada 14 Octombrie arteră de circulație cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună. Această stradă este satisfăcătoare atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale. Acesta face legătura dinspre Piața Mare cu zona de comerț Mall Tg-Jiu.

Alte străzi de pe care se face accesul la funcțiunile din zonă, sunt: strada Victoriei situată pe direcția nord-sud și strada Unirii situată pe direcția est-vest, strazi ce au în prezent îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- starea mediocră a unei părți din fondul construit;
- terenuri în stare degradabilă;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă de locuințe mici - individuale;
- zonă de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4
- zona de comerț, instituții publice și servicii
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Zona face parte din UTR 13 conform P.U.G. Tg-Jiu și are un P.O.T. de 30% și un C.U.T. de 0,3...0,9

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Fondul construit din zona studiată se compune din construcții cu regim de înălțime de P, P+1, P+2, P+3, P+4 cu destinația de locuințe individuale, locuințe colective, servicii, instituții publice și comerț.

- **Aspecte calitative**

Construcțiile din zonă au structura de rezistență în cadre din beton armat (P+4...P+6...P+8 la clădirile din zona Pieței Mari), structură din panouri mari prefabricate din beton armat (P+4 la blocurile învecinate) și structură din zidărie portantă de cărămidă (P ... P+2 la locuințele individuale) și sunt în stare bună și foarte bună.

Din punct de vedere al aspectului exterior, în cea mai mare parte, starea de întreținere este bună. Foarte puține construcții necesită reparații și zugrăveli noi

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

Zona dispune în prezent de spații cu destinație de servicii și comerț.

Asigurarea cu spații verzi este rezolvată prin existența unor spații special amenajate (Parcul Central) și prin existența în interiorul proprietatilor private.

Adiacent cailor de circulație nu sunt spații verzi de protecție.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

- Zona dispune de rețea de alimentare cu apă pe strada 14 Octombrie și str Carpați amplasate în carosabil, sub limita de îngheț.

- **CANALIZAREA**

- Zona dispune de rețele de canalizare menajeră pe strada 14 Octombrie și str Carpați amplasate în

carosabil, sub limita de îngheț.

Canalizarea pluvială există amplasată pe strada 14 Octombrie, amplasate în carosabil, sub limita de îngheț.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona studiată, construcțiile existente sunt alimentate cu energie electrică din rețelele electrice și de la posturile de transformare amplasate pe strada 14 Octombrie și str. Carpați.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații situate pe stalpi / subteran pe străzile 14 Octombrie și Carpați.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, pentru construcțiile existente ce au diverse funcțiuni, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii alimentate cu gaze naturale, la care sunt racordate construcțiile existente.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale pe străzile 14 Octombrie și Carpați.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate al localității.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Nu există în prezent disfuncționalități remarcate ale rețelilor edilitare din zona.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luată în studiu în vederea deschiderii acesteia pentru construcții noi cu destinația de locuire colectivă precum și următoarele probleme remarcate:

- crearea de noi locuințe în zonă;
- asigurarea acceselor în incintă;

În vederea asigurării informării și consultării publice se va respecta Ordinul 2701/2010 privind metodologia de informare a publicului astfel ca investitorul privat initiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ, va publica în presa decizia de inițiere a documentației P.U.Z.. 2 anunțuri la interval de 3 zile.

Este bine ca autoritatea publică locală, prin adresele de informare a proprietarilor afectați de propunerile documentației de urbanism să fie invitați la o dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. este construirea unui imobil de locuințe colective P+6 cu un total de circa 28 de apartamente.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru construcțiile propuse au fost realizate studiile de fundamentare pentru această fază și constau în studiul geotehnic, studiul de însorire pentru amplasament și studiu de circulație.

- Concluziile studiului geotehnic sunt următoarele :
 - tasarea unei fundații cu lățime de 2m și adâncime de fundare de 4m sub o încărcare netă de 1.8daN/cm² este de 4.35cm ajungând la 5.32 pentru o presiune netă pe talpa fundației de 2.2daN/cm²;
 - la creșterea lățimii fundațiilor (radier) se recomandă să se asigure presiuni mai mici întrucât crește zona de influență și cresc tasările;
 - este important de precizat că peste 70% din tasare se realizează pe măsura executării construcției până când se ajunge la presiunea finală;
 - se recomandă ridicarea cotei amenajării pentru asigurarea evacuării și îndepărtării apelor de pe suprafață;
 - adâncimea de fundare a construcțiilor se recomandă a fi minim 0.8m de la cota terenului existent;
 - se va avea în vedere existența frecventă de fundații și canale vechi din beton atât în zona construcțiilor existente, cât și în exterior
 - se recomandă realizarea de fundații continue armate sau radier general pentru construcțiile tip P+6E și fundații izolate cu grinzi de echilibrare pentru construcții tip hală;
 - având în vedere caracterul nisipos-prafos al terenului din zonă se recomandă realizarea unui strat compactat din material granular mare (balast piatră spartă, refuz de ciur) cu grosimea de 15cm, ce va ieși în afara conturului fundațiilor cu 15cm;
 - se va elimina riscul umezirii suplimentare cu apele din rețele sau precipitații a terenului de fundare sau

din apropierea fundațiilor;

- se recomandă realizarea de trotuare etanșe cu pantă spre exterior și umpluturi impermeabile în zona sub trotuare;

- în situația întâlnirii de terenuri slabe sau improprii la cota de fundare se recomandă chiuretarea zonelor slabe sau improprii și realizarea de umpluturi compactate în straturi sau beton simplu până la atingerea cotei generale de fundare.

- se va acorda mare atenție realizării termoizolațiilor subsolului sub pardoseli și pe pereți pentru a nu crea punți termice;

- umpluturile vor fi realizate, în straturi de 15 - 20 cm la umiditatea optimă de compactare, cu compactarea atentă a fiecărui strat la gradul de compactare de 98%;

- apele din precipitații se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodării (îndepărtării) apelor;

- coeficientul de pal K_s pentru adâncimea de fundare 0.8m de la colă terenului se recomandă a se adopta $K_s = 2.3 - 2.5$ daN/cm, pentru lățimea fundației de 1m.

- Concluzia studiului de însorire

- în timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, imobilele studiate asigură însorirea imobilelor din zonă, cel puțin 1h 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

- Concluziile studiului de circulație:

- Se va organiza și amenaja incinta proprietății pentru a permite accesul ușor și ieșirea în condiții de siguranță a traficului;

- Se va asigura accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare obiectiv din incinta;

- Este obligatorie respectarea regulilor de circulație a autovehiculelor în vederea asigurării fluentei traficului;

- Accesul și ieșirea autovehiculelor în/din parcare se face pe stradă cu sens unic, la stânga din/pe str. 14 Octombrie respectiv ieșirea la dreapta pe str. Carpați, respectând semnele de circulație.

- Viteza maximă admisă în incinta parcarii este de 5 km/h;

- Număr de accese: 2 (un acces cu 1 intrare și 1 ieșire, un acces cu 1 ieșire);

- Dimensiuni minime ale acceselor: 4,00 m;

- Dimensiuni minime ale circulațiilor în incinta: 4,00 m;

- Accesul, iesirea, parcarile, circulațiile interioare precum și circulațiile de racord din drumul public se marchează pe carosabil sau se delimitează prin borduri;
- Pe trotuar în dreptul acceselor se vor realiza marcaje - trecere de pietoni.
- Locurile de parcare din subsol vor avea dimensiunile de minim 5,00 m lungime și 2,30 lățime respectând dimensiunile minime cerute de normativul pentru proiectarea și executia parcajelor pentru autoturisme indicativ NP 24/1997.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planul Urbanistic General al mun. Tg-Jiu aprobat cu HCL nr. 279/1995 zona studiată este încadrată în intravilanul Mun. Tg-Jiu în U.T.R. 13 – zonă locuințe str. Victoriei cu stabilirea indicilor urbanistici POT = 30, C.U.T.= 0.3...0.9.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există în prezent plantații special amenajate pe domeniu public cu excepția a unor copaci încadrați în zona spațiilor verzi din zona locuințelor colective. Restul materialului arboreol din zona este situat pe teren privat, în incinta terenurilor locuințelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Mun. Tg-Jiu. Organizarea circulației se bazează de asemenea pe obligațiile de asigurare a acceselor la proprietățile existente în zonă.

Trama stradală existentă este compusă din:

- străzi de de categoria a IV-a – de deservire locală, str. 14 Octombrie, Carpați, Corneliu Coposu
- accese existente din strazile 14 Octombrie și Carpați

- **Profiluri transversale caracteristice**

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

a) străzi de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație cu sens unic, conform profilelor existente pentru str. 14 Octombrie și Carpați: limita de constructibilitate la 5,00 m față de aliniament.

- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun (autobuze, troleibuze) acestea se deplasează pe Strada Unirii.

- **Parcaje și garaje**

În cazul terenului studiat imobilul de locuințe colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe lotul locuinței colective, parcări ce se estimează că vor fi în număr de 32, amenajate exclusiv la nivelul solului, din care 3 pentru vizitatori și 1 pentru persoane cu dizabilități locomotorii. Modul de calcul este de 1 loc de parcare/unitate locativă (se estimează 28 de unități locative) + 10% pentru vizitatori + 4% pentru persoane cu dizabilități locomotorii.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

a) intersecție între străzi de categoria a IV-a – strada 14 Octombrie și strada de categoria a IV-a – str. Corneliu Coposu, aceasta intersecție este amenajată cu racordare circulară având raza de 6m.

b) intersecție între străzi de categoria a IV-a – strada Corneliu Coposu și de categoria a IV-a - strada Carpați, aceasta intersecție este amenajată cu racordare circulară având raza de 6m.

Toate intersecțiile sunt amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

În zonă sunt prevăzute semaforizări cu semnale luminoase la intersecția străzii Unirii cu bulevardul Constantin Brâncuși aflată la aproximativ 300m nord de terenului studiat. În cadrul prezentului PUZ nu se propun noi semaforizări la accesul către terenul studiat sau la intersecțiile din imediata vecinătate.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare (între 1.5 și 2.3m).

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 - 94 la cerințele persoanelor handicapate.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt ne semnificative, astfel încât crearea acceselor proiectate nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcții;

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel că în zona studiată vor coexista și colabora:

- zonă de locuințe colective;
- zonă de comerț, instituții și servicii;
- zonă de locuințe mici - individuale;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor; retragere de 5m de la aliniamentul străzilor 14 Octombrie și Carpați;
- stabilește regimul de înălțime maxim; P+6
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim (30%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (2.1), specific regimului de înălțime

Se propune ca terenul studiat să treacă în subzona LI - locuințe colective.

• Zonă de locuințe colective

Zona de locuințe colective propusă, are un regim de înălțime ce cuprinde construcții de P+6 și totalizează o suprafață reglementată de 2088mp; În această zonă fiind propuse locuințe colective cu parcuri la nivelul solului, precum și spații verzi aferente locuirii colective.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:

- LI: POT maxim = 30%, CUT maxim = 2,1 și regim de înălțime maxim P+6

• Zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente

Zona de comunicare rutieră și amenajările aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de aleile carosabile/pietonale din interiorul incintei, la care se adaugă locurile de parcare.

Ponderea acestor zone este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

• BILANȚ TERITORIAL

Pentru zona de locuințe colective propusă rezulta un bilant de incinta ce este prezentat mai jos:

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Total S. teren studiat	2088	100	2088	100
Construcții	0	0	626	30
Trotuare, alei pietonale și carosabile	0	0	1253	60
Spații verzi	2088	100	209	10
P.O.T.	/	40	/	30
C.U.T.	/	3.80	/	2.10

• **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zonă de locuințe colective LI	30%	2.1

Se propune trecerea terenului studiat în subzona LI – locuințe colective.

P.O.T.-ul maxim admis pentru subzona LI existent (locuințe colective) este de 40% conform aviz de oportunitate și U.T.R. 13 din P.U.G. Tg-Jiu aprobat. Prin prezentul P.U.Z. se propune P.O.T. 30%.

C.U.T.-ul maxim admis pentru subzona LI existent (locuințe colective) este de 3.80 conform U.T.R. 13 din P.U.G. Tg-Jiu aprobat. Pentru terenul studiat, conform aviz de oportunitate C.U.T.-ul maxim admis este de 1.08. Prin prezentul P.U.Z. se propune un C.U.T. de 2.10.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor proiectate se va face de la rețeaua de apă din zonă din str. 14 Octombrie, printr-un branșament pe care se va monta un contor apometru într-un cămin amplasat la limita de proprietate precum și câte un contor apometru pentru fiecare bloc, branșament realizat prin conductă din polietilenă pentru apa potabilă.

Presiunea și debitul de apă necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de branșamentul propus.

Se vor prevedea posibilități de închidere secționară a rețelei de apă pentru posibile intervenții ulterioare la armăturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etanșare sferică.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

• **CANALIZARE**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătării,

coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală prin cămine de racord. Coloanele aferente băilor vor fi obligatoriu separate față de cele de la bucătărie, pe tot traseul lor până căminul stradal la care se va face branșarea, intersectarea lor realizându-se imediat înaintea căminului.

Pentru canalizarea interioară se propun conductele din polipropilenă, iar pentru cea exterioară cele din PVC (ambele sisteme cu etanșare prin garnituri).

Pentru imobilele propuse se va realiza un racord la rețeaua de canalizare situată pe strada 14 Octombrie pentru evacuarea apelor uzate de la populația viitoare din aceste imobile.

Se vor realiza conducte separate pentru preluarea apelor pluviale de pe platforma betonată precum și de pe acoperișul imobilelor propuse.

Conductele de canalizare și pluviala vor fi pozate pe trasa stradală existentă și propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

• **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pentru construcțiile din cadrul ansamblului cu regimul de înălțime de P+6, avându-se în vedere puterea instalată estimată la cca. 80 kW, branșamentul se va asigura subteran din postul de transformare propriu către construcțiile propuse printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat în sanț pe pat de nisip și protejat în țeava din oțel în cazul subtraversării părții carosabile.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumată simultan indicate în proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la administratorul de rețele electrice studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a celor 28 de unități locative propuse spre construire.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform Ordinul Președintelui ANRE nr. 4/ 9.03.2007 anexa nr. 5b., distanțele de siguranță (m)

dintre LEC pozate în pământ și obiective învecinate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Obiectivul învecinat		În plan vertical	În plan orizontal	Note
Conducte, canale	Apă și canalizare	25	5 ¹⁾	¹⁾ La adâncimi peste 1,5 m distanța minimă este de 0,6 m
	Termice, cu abur	5	5	Distanța se măsoară până la marginea canalului termic; ea se poate reduce cu 50% cu măsuri de protecție termică a cablului
	Termice, cu apă fierbinte	,2	,5	
	Lichide combustibile	,5 ²⁾		²⁾ Distanța poate fi redusă până la 0,25 m în cazul protejării cablului în tub, conform NTE ¹⁸⁾
	Gaze	,25 ³⁾	,6 ⁴⁾	³⁾ De regulă, conducta de gaze se pozează deasupra ⁴⁾ În cazul protejării cablului în tub, distanța se mărește la 1,5 m pt. conducte de gaze de presiune joasă sau medie, respectiv la 2m, pt. conducte de gaze la presiune înaltă
Fundații de clădiri			6 ⁵⁾	⁵⁾ Cu condiția verificării stabilității construcției
Arbori (axul acestora)			6)	⁶⁾ Se admite reducerea distanței cu condiția protejării cablului în tub
LEA	0,4 kV		5 ⁷⁾	⁷⁾ Distanța se măsoară de la marginea stâlpului sau fundației
	(1-20) kV cu neutru izolat sau tratat		8)	⁸⁾ Distanța se măsoară de la conductorul extrem al LEA
	(110-400) kV cu neutru legat la pământ		8)	
Șină de tramvai (cea mai apropiată)		9)	10)	⁹⁾ Cablurile se montează în tuburi de protecție, conform NTE ¹⁸⁾ ¹⁰⁾ Se admite reducerea până la 1 m în cazul cablurilor cu înveliș din PVC sau pozate în tuburi
Căi ferate neelectrificate	Uzinale	11)		¹¹⁾ În condițiile precizate în NTE ¹⁸⁾
	SNCFR	11)		
Căi ferate electrificate	Uzinale	,4 ¹²⁾ 13)	5	¹²⁾ Cablu montat în tub izolat (PVC, beton) ¹³⁾ Cablu montat în tub metalic
	SNCFR		0 ¹⁴⁾	¹⁴⁾ Se admite reducerea distanței până la 3 m cu măsuri de protecție pentru cablu și cu aprobarea SNCFR
Drumuri		1 ¹⁵⁾	5 ¹⁶⁾	¹⁵⁾ Măsurată în axul drumului ¹⁶⁾ Măsurată de la bordură spre trotuar în localități, respectiv de la ampriză spre zona de protecție, în afara localităților
Cabluri	Comandă control	,5 ¹⁷⁾	,1	¹⁷⁾ Se admite reducerea distanței până la 0,25 m cu condiția protejării cablului, conform NTE ¹⁸⁾
	LES (1-20) kV	,5 ¹⁷⁾	,07	
	Tc, tracțiune urbană, etc	,5 ¹⁷⁾	,5	

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau

executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta administratorul de rețele electrice de distribuție.

Rețelele electrice existente și propuse în localități vor respecta normele privind rețelele electrice de distribuție, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tens. peste 1 Kv.

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.

- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.

- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

• TELECOMUNICAȚII

Clădirile propuse se vor racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea branșamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trasa stradală propusă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existente, se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

Încălzirea imobilelor propuse se vor realiza cu centrale termice de apartament de tip mural, cu combustibil gaze naturale, centrale instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată pentru fiecare apartament de către centrală termică aferentă respectivei unități locative, prepararea apei calde menajere realizându-se în regim prioritar față de încălzire

• **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zonă pe trama stradală existentă (str. 14 Octombrie) cu acordul distribuitorului de gaze naturale, pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un branșament – conductă din polietilenă pentru gaze naturale pozată subteran, protejată corespunzător la subtraversarea părții carosabile. Prin proiectare se vor asigura numărul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acesteia astfel încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul clădirilor propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrale termice și mașini de gătit tip aragaz), urmând a se realiza printr-o coloană din conductă de oțel pozată aparent pe casa scării, cu contorizarea individuală a consumului la fiecare unitate locativă în parte.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 actualizat conform art. 3.12, tabel 1și STAS 859/91.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m:			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m
- la clădirile civile cu grad III – IV de rezistență la foc 15 m
- față de marginea drumurilor carosabile 8 m

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate va asigura evacuarea deșeurilor și transportarea acestora depozitul localității pe baza unui contract specific.

Se propune amplasare unei platforme subterană de colectare a deșeurilor menajere ce va avea acces direct din str. 14 Octombrie pentru o evacuare facilă a deșeurilor menajere de către o firmă de salubritate cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi în incinta amplasamentului studiat. În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer, sol sau vibrații.

În subzonele prezente în prezentul P.U.Z se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

- 1) **Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață de circa 341mp, locuitorii din cadrul ansamblului fiind în număr de circa 84, depășindu-se astfel minimul de circa 168 mp de spațiu verde.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Terenurile prezentate în plansă cu tipurile de proprietate marcate cu culoarea roșu reprezintă domeniul public prezent în zona studiată și include terenurile ocupate de străzi și trotuare.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate în plansă cu tipurile de proprietate marcate cu culoarea galben reprezintă proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice prezente în zona studiată și include terenurile ocupate de proprietățile cu locuințe individuale în cea mai mare parte, a căror proprietari sunt persoane fizice sau juridice.

- **Terenuri proprietate privată a statului**

Terenurile prezentate în plansă cu tipurile de proprietate marcate cu culoarea ocră reprezintă

proprietatea privată a statului prezent în zona studiată și include terenurile ocupate de locuințe colective și instituții publice.

• **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Nr. Crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiete sarcini, - Verificări proiect 	Proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> - Cheltuieli pentru amenajarea terenului; - Cheltuieli pentru protecția mediului 	Proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b.4	Cheltuieli pentru investiția de bază <ul style="list-style-type: none"> - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; 	Proprietar
b.5	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit; - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Proprietar

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zonă studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de

interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Mun. Tg-Jiu.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Intocmit,
Arh. Pasăre Viorel Dorel

Urb. Fîntînă Marian

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

2. Domeniul de aplicare

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a
3. construcțiilor la nivelul Municipiului TG.-Jiu, zona extinsă a U.T.R. – Zona de
locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor
5. la nivelul zonelor stabilite pentru zona extinsă a U.T.R. – Zona de locuințe și
funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tg.-Jiu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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 Ministrului 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, ministrului industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tg.-Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată este inclusă în intravilanul aprobat al Orașului. Terenul este în intravilanul Municipiului Tg.-Jiu. Acest teren necesită să-și schimbe parțial categoria de folosință, din arabil în curți construcții.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea colectivă, iar zona este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare.

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ORAȘULUI TÂRGU JIU, ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, MUNICIPIUL TG.-JIU.

Pentru terenul studiat se propune să se schimbe parțial categoria de folosință, din arabil în curți construcții. Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al Municipiul Tg.-Jiu.

5. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al Municipiul Tg.-Jiu, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

6. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

6.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectivă.

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în subzona LI aflată în vecinătatea parcelei.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Spații comerciale la parterul clădirilor de locuințe colective;

c. Utilizări permise:

- Locuințe colective cu maxim P+6 niveluri
- Parcări aferente unităților locative;
- Scuaruri publice, spații verzi.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.-uri care să reglementeze P.O.T.-ul și C.U.T.-ul pentru parcelele studiate.

e. Interdicții permanente:

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

- Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
 - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albie) -15 m;
 - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

7. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. față de axul străzii 14 Octombrie și Carpați (10,00 m).

Se vor lua următoarele măsuri:

1. Completarea și modernizarea accesului carosabil pe parcelă;
2. Se va realiza o alee de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Preluarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor se va realiza prin jgheaburi și burlane și vor fi direcționate prin conducte amplasate îngropat până la canalizare pluvială municipală aflată pe str. 14 Octombrie.
3. Asigurarea locurilor de parcare.
În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind de 1 de loc de parcare/unitate locativă.

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Prin acces pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

g. Amplasarea față de aliniament – Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu str. 14 Octombrie.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 5.00 m. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

Retrageri obligatorii propuse:

- Stradal: min. 5.00 m – față de limita parcelei la str. 14 Octombrie și str. Carpați
- Lateral stânga min. 0.60 m
- Lateral dreapta min. 0.60 m
- Posterior min. 0.60 m

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu-Jiu și a Regulilor de bază;

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu-Jiu și a Regulilor de bază;

9.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele propuse în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

10.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare – se pot efectua operațiuni notariale de alipire/dezmembrare cu respectarea art. 30 din HG525/96.

n. Înălțimea construcțiilor – în funcție de regimul de înălțime, până la P+6, H_{\max} admis al zonei este de 22,00 m;

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

p. Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 30,00 %**.

r. Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului.

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 2,1**.

11.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

s. Parcaje – se vor realiza parcări exclusiv în interiorul parcelei în număr de minim 1 loc de parcare/unitate locativă +10% pentru vizitatori +4% pentru persoane cu dizabilități locomotorii.

ș. Spații verzi și plantate - Spațiile verzi din interiorul terenului vor fi de minim 2mp/locuitor.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al Orașului Târgu Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vreun fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător.

Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Urb. Fîntîna Marian