

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1. INTRODUCERE

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

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1 Alimentarea cu apă
 - 3.6.2 Canalizare
 - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.4 Telecomunicații
 - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
 - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** ELABORARE PUZ – pentru construire spatii de productie si de prestari servicii
- * **Amplasament :**
Targu-Jiu, zona CET, Nr. Cadastrale 58901 si 64621
- * **Beneficiar:**
RENTEA ELIZA MIRELA
- * **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
șef proiect: arh. Pasare Viorel Dorel , atestat RUR
- * **Data elaborării:**
Decembrie 2022;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe₂

care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametri:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ

sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de

mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);

- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și

cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular. Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfrățirea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbanistii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de⁶

fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare - aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;

- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatarei adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Dezvoltarea orasului a atras și o expansiune a zonelor construite și extinderea spațiilor de producție și de servicii spre marginea oraselor. Cererea pentru parcele în vederea construirii de hale metalice este din ce în ce mai mare, aparând astfel necesitatea realizării de planuri urbanistice zonale pentru reglementarea terenurilor existente în adiacența Tg-Jiului.

Conform P.U.G. Mun. Tg. Jiu, proiect nr.279/1955, aprobat prin HCL 48/2013, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului, având folosința actuală de teren neproductiv și tufaris.

Pentru stabilirea condițiilor privind realizarea investiției propuse (construire hale de producție și servicii) beneficiarul a solicitat Primăriei Targu-Jiu un Certificat de Urbanism.

Deoarece terenul se află în zona de dezvoltare, primăria a impus obligativitatea realizării unei documentații urbanistice, Plan Urbanistic Zonal (PUZ), prin care să se justifice oportunitatea investiției și stabilirea reglementărilor urbanistice. De asemenea rolul P.U.Z.- ului este de a stabili condițiile de

amplasare și executare de construcții destinate locuirii, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor.

Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Terenul studiat, este alcatuit din 2 parcele de teren, identificate cu numerele de carte funciara si numerele cadastrale 58901 si 64621, aflate in proprietatea doamnei Rentea Eliza Mirela si a domnului Pasarica Ovidiu Sorinel. Imobilele se afla in intravilanul Municipiului Tg-Jiu, in UTR 22- Zona CET – zona de retele tehnico-edilitare, intr-o subzona de perdele de protectie.

Prin prezenta documentatia se propune schimbarea de destinatie a terenului din zona de perdele protectie a turnului CET ce numai este functional, si astfel nici zona de protectie perdele nu isi mai are utilitatea / necesitatea.

Terenul este situat într-o zonă aflata in plina dezvoltare, fiind

situat la limita teritoriului pe care se va realiza parcul industrial CET, de catre Municipiul Targu-Jiu, unde terenul a fost parcelat si dat in folosinta diverselor societati comerciale ce vor dezvolta activitati industriale si de servicii.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei comunei Targu-Jiu, în vederea stabilirii reglementărilor executării de construcții noi pe terenul studiat.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei;
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Targu-Jiu
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.

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

- Ortofotoplan cu amplasamentul terenului;
- Planuri de amplasament și delimitare a bunului imobil sc. 1: 2.000; sc. 1:1.000;
- Acte de proprietate
- Extrase de carte funciară pentru informare;
- Certificat de urbanism nr. 1687 /23.12.2022
- Aviz de oportunitate nr. 40 / 03.02.2023
- Studiu geotehnic, întocmit de S.C. ASEAN S.R.L.;

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare
- Legea privind circulatia juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

Terenul studiat sa afla in zona CET, zona de utilitati tehnico edilitare.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, zona de retele tehnico-edilitare a municipiului Tg-Jiu a devenit nefunctionala, asupra terenurilor adiacente turnului CET in suprafata de 39,63 ha, realizandu-se in acest moment un proces intens de reconversie functionala.

Astfel primaria municipiului Tg-Jiu a considerat oportuna dezvoltarea orasului in aceasta directie, prin crearea unui parc industrial. Pentru atingerea acestui deziderat a fost elaborat si aprobat un plan urbanistic zonal de reconversie functionala din zona de utilitati tehnico edilitare in zona unitati industriale si prestari servicii , respectiv UTR ID.

Prin prezenta documentatie se propune extinderea UTR ului propus de municipiul Tg-Jiu, si a prevederilor acestuia, pe terenurile studiate, cu numerele cadastrale 58901 si 64621 .

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUZ elaborat de municipiul Tg-Jiu, respectiv cu zona de unitati industriale si prestari servicii , sau UTR ID.

Funcțiunea propusă de investitori și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de unitati industriale si prestări servicii (ID) - in vederea construirii unor spatii de productie si a unor spatii pentru prestari servicii.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de spatii de productie, depozitare si servicii.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze 2 hale metalice in care sa se₁₂

desfasurare activitati de productie, de depozitare sau de servicii cu caracter industrial.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Teritoriul orasului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting :
luncile aluvionare ale riului Jiu si paraurilor Susita si Amaradia la V, respectiv E
;
dealuri de mica altitudine pe latura N, ce coboara lin spre S.

Riurile ce curg pe suprafata orasului formeaza intrinduri cu terase si buna aluvionare in formatiunile deluroase din amonte. Panta versantilor din zona NE (Dragoieni - Preajba) este putin abrupta, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecari, ogase, eroziuni de mal). Versantii dealurilor din NV sunt mai abrupti si prezinta usoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafete, dar cu importanta minora asupra stabilitatii intregului masiv de roca din versant. Versantii vailor care afecteaza orasul sunt dispusi in general spre E si V, mai putin spre S. Zona de lunca aluvionara, aproximativ plana, se intinde de-a lungul riului Jiu, cu o usoara panta spre S, unde se uneste cu luncile riurilor Susita si Amaradia, intr-o vasta zona de campie aluvionara. Cele trei terase sapate de riul Jiu, de-a lungul timpului, sunt :terasa superioara "Ciocarlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m ;terasa medie cu 20 m mai jos ;terasa inferioara iintre 205 - 210 m, pe care este situata cea mai mare parte a orasului

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

- in terasa joasi si lunca aluvionara a riului Jiu intre 1,20 - 3,50 m ;
- 1,20 - 2,80 m in zona industriala N
- 1,20 - 2,50 m in zona de centru
- 1,70 - 3,50 m in zona de S
- in zona strazilor Islaz si Al. I. Cuza intre 0,70 - 1,10 m ;
- in tersa inalta a Jiului (zona Coloana fara sfirsit - PECO Calea Bucuresti) intre 1,50 - 1,80 m ;
- in platoul din NE (zona Preajba) intre 3,50 - 6,00 m ;

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

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

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu.
Amplasamentul se afla in zona CET.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- nr. Cadastral 67959 - la nord (aflat in proprietatea lui RENTEA ELIZA MIRELA si PASARICA OVIDIU SORINEL);
- teren liber , necadastrat - la sud;
- drum de exploatare DE39 - la est,
- nr. Cadastral 65098 - la vest

2.4. Circulația

Dupa aprobarea planului urbanistic zonal terenurile vor fi probabil alipite pentru a se obtine o parcela mult mai corespunzatoare ca dimensiuni si proportii, pentru construirea unor hale.

Accesul la terenurile studiate se face actualmente in 2 moduri:

- pe latura de Est din drumul de exploatare DE 39 (**deoarece acest drum de exploatare este zilnic folosit de proprietarii imobilelor adiacente se propune cadastrarea acestuia si**¹⁴

amenajarea de catre UAT TG-JIU ca strada de categoria IV, cu doua benzi de circulatie de 3 m si un trotuar de 1m, avand o latime totala de 7m) ,

- pe latura de vest, din strada aflata in curs de amenajare de catre Primaria Tg-Jiu, si reglementata prin PUZ ul primariei (acesul la aceasta strada se va face prin terenul situat la nord,cu nr cadastral 67959 aflat acum tot in proprietatea investitorilor acestei PUZ, pe care se vor amenaja circulatii de incinta si locuri de parcare necesare).

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat este format din 2 parcele de teren si are o suprafata totala de 2235,00 mp, aflata in proprietatea dnei RENTEA ELIZA MIRELA si a domnului PĂȘĂRICĂ OVIDIU SORINEL.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, proiect nr.279/1955, aprobat prin HCL 48/2013, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului Tg-Jiu , in UTR 22 – zona CET – zona de retele tehnico edilitare si are urmatoarele reglementari:

- zona de utilitati tehnico edilitare si perdele protectie

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată nu dispune de retele publice edilitare, inasa prin amenajarea parcului industrial aflat pe latura de vest, se vor realiza toate retele tehnico-edilitare, in perioada urmatoare.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 și sunt preluate din P.U.G. - ul municipiului Tg.- Jiu și din Studiul geotehnic întocmit de S.C. ASEAN S.R.L.

Cerințele pentru construcții cu caracter industrial în această zonă, sunt foarte mari.

Pentru dezvoltarea zonei într-o etapă de perspectivă viitoare, se propun functiuni precum hale de productie, spatii pentru depozitare si spatii pentru servicii compactibile cu activitatile industriale.

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, punct de vedere financiar prin construirea unor spatii de productie si de prestari servicii.

Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

Pentru amplasamentul studiat nu există alte opțiuni în afara celor enunțate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul orasului.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului si cu strategiile de dezvoltare ale municipiului Tg-Jiu, stabilite de catre institutiile abilitate.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, zona de retele tehnico-edilitare a municipiului Tg-Jiu a devenit nefunctionala, asupra terenurilor adiacente turnului CET in suprafata de 39,63 ha, realizandu-se in acest moment un proces intens de reconversie functionala.

Astfel primaria municipiului Tg-Jiu a considerat oportuna dezvoltarea orasului in aceasta directie, prin crearea unui parc industrial. Pentru atingerea acestui deziderat a fost elaborat si aprobat un plan urbanistic zonal de reconversie functionala din zona de utilitati tehnico edilitare in zona unitati industriale si prestari servicii , respectiv UTR ID.

Prin prezenta documentatie se propune extinderea UTR ului propus de municipiul Tg-Jiu, si a prevederilor acestuia, pe terenurile studiate, cu numerele cadastrale 58901 si 64621 .

Deoarece aceste terenuri au fost private, nu au putut face parte din planul urbanistic zonal al municipiului Tg-Jiu, inasa este fireasca extinderea reglemenatrilor deja stabilite si pe aceste terenuri, pentru a putea fi folosite, exploatate si valorificate, altfel vor ramane niste terenuri parasite, insalubre, amplasate in mijlocul unor zone construite, si aflate in plina dezvoltare.

Putem concluziona ca functiunea principala existenta pe terenurile intravilane adiacente este cea industriala si de prestari servicii.

Deasemenea putem concluziona ca accesul la terenurile studiate se poate face atat pe latura de Est din drumul de exploatare DE 39 (deoarece acest drum de exploatare este zilnic folosit de proprietarii imobilelor adiacente se propune cadastrarea acestuia si amenajarea de catre UAT TG-JIU ca strada de categoria IV, cu doua benzi de circulatie de 3 m si un trotuar de₁₇

1m, avand o latime totala de 7m) , precum si pe latura de vest, din strada aflata in curs de amenajare de catre Primaria Tg-Jiu, si reglementata prin PUZ ul primariei (acesul la aceasta strada se va face prin terenul situat la nord,cu nr cadastral 67959 aflat acum tot in proprietatea investitorilor acestei PUZ).

O alta concluzie importanta a studiilor realizate este aceea ca zona studiată nu dispune de retele publice edilitare, in sa prin amenajarea parcului industrial aflat pe latura de vest, se vor realiza toate retele tehnico-edilitare, in perioada urmatoare. Pana la realizarea extinderilor de retele necesare, se pot folosi solutii alternative, individuale.

Ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Terenul studiat sa afla in zona CET, zona de utilitati tehnico edilitare.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, zona de retele tehnico-edilitare a municipiului Tg-Jiu a devenit nefunctionala, asupra terenurilor adiacente turnului CET in suprafata de 39,63 ha, realizandu-se in acest moment un proces intens de reconversie functionala.

Astfel primaria municipiului Tg-Jiu a considerat oportuna dezvoltarea orasului in aceasta directie, prin crearea unui parc industrial. Pentru atingerea acestui deziderat a fost elaborat si aprobat un plan urbanistic zonal de reconversie functionala din zona de utilitati tehnico edilitare in zona unitati industriale si prestari servicii , respectiv UTR ID.

Prin prezenta documentatie se propune extinderea UTR ului propus de municipiul Tg-Jiu, si a prevederilor acestuia, pe terenurile studiate, cu numerele cadastrale 58901 si 64621 .

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin realizarea investiției propuse, cadrul natural va fi și el valorificat, prin aspectul construcțiilor propuse și prin exploatarea terenului în mod eficient, teren care este neexploatat și lăsat la voia întâmplării în acest moment.

Pentru zona studiată (datorită implementării noilor obiective) se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori

Terenul studiat este format din 2 parcele de teren și are o suprafață totală de 2235,00 mp, aflată în proprietatea dnei RENTEA ELIZA MIRELA și a domnului PĂSĂRICĂ OVIDIU SORINEL.

Cei doi beneficiari au cumpărat și terenul situat la nord, cu nr.¹⁹

Cadastral 67959 si cu suprafata de teren de 1125mp. Prin acest teren se va face accesul la un drum public, pentru investitia propusa, si tot pe acest teren se vor amenaja locurile de parcare necesare.

POT existent = 0,00% și CUT existent = 0,00.

Funcțiunea propusă de investitori si susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de unitati industriale si prestări servicii (ID) - in vederea construirii unor spatii de productie si a unor spatii pentru prestari servicii.

- o zona funcțională propusa – zona unitati industriale (spatii de productie, spatii depozitare, prestări servicii (constructii de birouri / administrative, service auto, servicii diverse cu caracter industrial (parc auto, asigurari auto, etc), spatii comerciale, spalatorii auto sau textile, etc.)

Regimul de inaltime propus este max S+P+3 iar inaltimea maxima propusa la streasina este de 15 m.

- P.O.T. maxim propus = 80%
- C.U.T. maxim propus = 2,40

3.5. Căile de comunicație

Accesul la terenurile studiate se va face in 2 moduri:

- pe latura de Est din drumul de exploatare DE 39 (**deoarece acest drum de exploatare este zilnic folosit de proprietarii imobilelor adiacente se propune cadastrarea acestuia si amenajarea de catre UAT TG-JIU ca strada de categoria IV, cu doua benzi de circulatie de 3 m si un trotuar de 1m, avand o latime totala de 7m**),
- pe latura de vest, din strada aflata in curs de amenajare de catre Primaria Tg-Jiu, si reglementata prin PUZ ul primariei (acesul la aceasta strada se va face prin terenul situat la nord,cu nr cadastral 67959 aflat acum tot in proprietatea investitorilor acestei PUZ, pe care se vor amenaja circulatii²⁰

de incinta si locuri de parcare necesare).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată nu dispune de rețele publice edilitare, inasa prin amenajarea parcului industrial aflat pe latura de vest, se vor realiza toate rețele tehnico-edilitare, in perioada urmatoare.

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de rețele.

3.6.1. Alimentarea cu apă

- se va realiza un put forat de mica adancime.

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

Evacuarea apelor menajere se va realiza individual prin realizarea a unui sistem individual adecvat de colectare a apelor uzate. Sistemul de colectasre se va realiza si exploata conform HG 714/26.05.2022.

„Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizația de construire emisă de autoritatea competentă, cu respectarea prevederilor [art. 3 alin. \(1\) din Legea nr. 50/1991](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Construcția sistemelor individuale adecvate trebuie să se realizeze astfel încât să se prevină poluarea mediului și să se asigure protejarea sănătății umane. Aceste sisteme pot include instalații prefabricate standardizate și/sau construcții.(2) Instalațiile standardizate de tip bazine vidanjabile etanșe pentru stocarea apelor uzate/epurarea apelor uzate trebuie să respecte standardele specifice în vigoare, respectiv SR EN 12566-1:2016 și SR EN 12566-4:2016/SR EN 12566-3:2016, SR EN 12566-6:2016 și SR EN 12566-7:2016.(3) Bazinele vidanjabile etanșe sau sistemele de epurare a apelor uzate vor putea fi

instalate doar cu respectarea indicațiilor tehnice de montare și utilizare stabilite de producătorul/furnizorul instalației.

Prin grija reprezentantului unității administrativ-teritoriale, proprietarul spațiilor conectate la sistemul individual adecvat de epurare are obligația să înscrie sistemul de epurare în registrul autorității publice locale pentru evidența unor astfel de sisteme, în termen de 120 de zile de la conectarea incintei la sistemul de colectare și/sau epurare a apelor uzate.(2) Obligația înregistrării prevăzută la [alin. \(1\)](#) revine și proprietarilor de sisteme individuale adecvate construite înainte de intrarea în vigoare a prezentului act normativ, în termen de 180 de zile de la intrarea în vigoare a hotărârii Guvernului de aprobare a prezentelor criterii.

Pentru toate sistemele individuale adecvate este obligatorie eliminarea nămolului de epurare din instalație, printr-o firmă acreditată de vidanjarie.(2) Intervalele de vidanjarie pentru bazinele de colectare și intervalele de preluare a nămolului de la sistemele de epurare sunt înscrise în registrul prevăzut la [art. 10 alin. \(1\)](#).

Recepția la terminarea lucrărilor privind sistemele individuale adecvate se realizează de către o comisie de recepție la care participă și un reprezentant/reprezentanți al/ai unității administrativ-teritoriale pe raza căreia au fost executate acestea, precum și un reprezentant al agenției județene pentru protecția mediului, care vor semna procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.(2) Recepția se realizează pe baza analizei de către comisia de recepție a documentelor puse la dispoziție de către proprietarul sistemului de colectare adecvat și a inspecției vizuale, precum și prin verificarea conformării construcțiilor cu proiectul tehnic și a certificatelor de conformitate a echipamentelor sistemelor individuale adecvate, inclusiv a etanșeității instalației.(3) Deținătorul sistemelor care se supun recepției este obligat să pună la dispoziția comisiei de recepție toate documentele care atestă conformitatea și să faciliteze verificarea etanșeității construcțiilor și instalațiilor.”

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se poate realiza din rețeaua de energie electrica existenta in zona CET, precum si in sistem individual cu panouri fotovoltaice.

3.6.4 Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe gaze, pompe de căldură, electrice), sau alte variante.

Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial, sau boiler electric.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Nu este necesara.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;

- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;

- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuintate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija noilor proprietari, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

3.6.9 Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;

- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții₂₄

specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

***Protecția aerului**

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

***Protecția împotriva radiațiilor**

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

***Protecția solului și a subsolului**

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

***Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

În ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, astfel încât așezările umane nu sunt afectate.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat, în conformitate cu actul de proprietate și extrasul de

carte funciara pentru informare, sunt situate in intravilanul municipiului Targu-Jiu, stabilit prin P.U.G. Tg-Jiu- UTR 22 – ZONA CET.

Terenul studiat se afla pe latura de est a zonei de unitati industriale si spatii pentru servicii creata prin planul urbanistic zonal elaborat de UAT Targu-Jiu.

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- nr. Cadastral 67959 - la nord (aflat in proprietatea lui RENTEA ELIZA MIRELA si PASARICA OVIDIU SORINEL);
- teren liber , necadastrat - la sud;
- drum de exploatare DE39 - la est,
- nr. Cadastral 65098 - la vest

Prin prezenta documentatie se propune extinderea UTR ului propus de municipiul Tg-Jiu, si a prevederilor acestuia, pe terenurile studiate, cu numerele cadastrale 58901 si 64621 .

Funciunea propusa de investitori si sustinuta prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de unitati industriale si prestari servicii (ID) - in vederea construirii unor spatii de productie si a unor spatii pentru prestari servicii.

Regimul de inaltime propus este max S+P+3 iar inaltimea maxima propusa la streasina este de 15 m.

- P.O.T. maxim propus = 80%
- C.U.T. maxim propus = 2,40

Accesul la terenurile studiate se va face in 2 moduri:

- pe latura de Est din drumul de exploatare DE 39 (**deoarece acest drum de exploatare este zilnic folosit de proprietarii imobilelor adiacente se propune cadastrarea acestuia si amenajarea de catre UAT TG-JIU ca strada de categoria IV, cu doua benzi de circulatie de 3 m si un trotuar de 1m, avand o latime totala de 7m) ,**
- pe latura de vest, din strada aflata in curs de amenajare de

catre Primaria Tg-Jiu, si reglementata prin PUZ ul primariei (acesul la aceasta strada se va face prin terenul situat la nord,cu nr cadastral 67959 aflat acum tot in proprietatea investitorilor acestei PUZ, pe care se vor amenaja circulatii de incinta si locuri de parcare necesare).

- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;

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

- cerințele proprietarilor;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirilor;

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

- reglementări privind zona de protecție a drumurilor de exploatare;
- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 4,00 m.

Retragerile fata de limitele de proprietate sudica si nordica vor fi de 2,00 m pentru constructii de categoria C si conform codului civil pentru constructii de importanta redusa (categoria D).

Retragerile fata de limitele de proprietate estica si vestica vor fi de conform codului civil.

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50 m. Imprejmuirile laterale vor fi dublate de vegetatie medie/inalta ca si inaltime pentru a crea o bariera fonica impotriva zgomotului produs de autoturisme in incinta.

- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- finalizarea investiției propuse;

ELABORARE PUZ – pentru construire spatii de productie si de prestari servicii
Zona CET, Tg-Jiu, Nr. Cad. 58901 si 64621
RENTEA ELIZA MIRELA

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto, parcare și circulației pietonale.

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor. Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare. Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural. Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor. Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului. În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren intravilan	2235,00	100.00%		
Steren intravilan curți-construcții pentru productie si servicii, din care:			2235,00	100,00%
- Construcții			1564,50	70,00%
- Spatii verzi			447,00	20.00%
Circuitii/ suprafete betonate			223,50	10%
Steren studiat	2235,00	100%	2235,00	100%

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul²⁹

ELABORARE PUZ – pentru construire spatii de productie si de prestari servicii
Zona CET, Tg-Jiu, Nr. Cad. 58901 si 64621
RENTEA ELIZA MIRELA

investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE 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		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini - Verificări de proiect 	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	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		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului 	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none"> - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale 	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Proprietar

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA
NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată

ELABORARE PUZ – pentru construire spatii de productie si de prestari servicii
Zona CET, Tg-Jiu, Nr. Cad. 58901 si 64621
RENTEA ELIZA MIRELA

- modernizarea tramei stradale
- extinderea amenajarilor si dotarilor pentru productie si alte activitati cu specific industrial

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., , Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj).

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., , Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj);
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel



Arh. Pirvulescu A. Mihaela