

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
pentru construire spații de depozitare

Amplasament: Targu-Jiu, Zona Narcise, jud. Gorj

Beneficiar: S.C. MAKOMTEY ENERGY S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIGUIDE S.R.L.-D

Data elaborării: Februarie 2020

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.

O dată cu avansarea tehnologiei se constată și o dezvoltare a producției în anumite ramuri ale economiei. Beneficiarul acestei investiții, respectiv SC MAKOMTEY ENERGY SRL este unul dintre producătorii locali de produse în domeniul energiei.

Acesta deține în adiacenta amplasamentului studiat un spațiu de producție și un câmp de panouri fotovoltaice iar pentru dezvoltarea acestei activități este necesară crearea unor spații de depozitare.

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Târgu-Jiu.

Pentru stabilirea condițiilor privind realizarea investiției propuse (spații pentru depozitare) beneficiarul a solicitat Primăriei Târgu-Jiu un Certificat de Urbanism.

Deoarece terenul se află în extravilan Primăria a impus mai întâi, obligativitatea realizării unei documentații urbanistice, Plan Urbanistic Zonal (PUZ), prin care să se justifice oportunitatea investiției și stabilirea reglementărilor urbanistice. Deasemeni rolul P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare de construcții destinate depozitării, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale din tema de proiectare.

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 a zonei studiate.

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, în conformitate cu actul de alipire și extrasul de carte funciară pentru informare, este situat în extravilanul municipiului Târgu-Jiu (nr. cadastral 56981).

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2101/23.12.2019 eliberat de

primăria municipiului Târgu-Jiu, terenul se află în proprietatea domnului Eftenoiu Cornel și a doamnei Eftenoiu Maria, asupra lui fiind instituit dreptul de superficie în favoarea SC MAKOMTEY ENERGY SRL conform document nr. 179/14.01.2019 autentificat de BNP Raluca Nicolița Davițoiu.

Terenul este situat într-o zonă neomogenă din punct de vedere funcțional sau al construcțiilor edificate, în apropiere existând terenuri cu destinații variate: terenuri extravilan, terenuri intravilan cu spații de producție, terenuri cu amenajări întinse cu panouri fotovoltaice, canale de protecție ale orașului, terenuri cu locuințe individuale.

Terenul, cu numărul cadastral 56981, are o suprafață totală de 8388,00 mp.

Prin prezenta documentație se va introduce în intravilan o suprafața parțială de teren, respectiv 1500 mp.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei municipiului Târgu-Jiu, în vederea stabilirii reglementărilor executării de construcții noi pe terenul studiat și motivarea necesității introducerii unei porțiuni din teren în intravilan.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei;
- propunere de schimbare a categoriei de folosință a terenului din teren arabil în teren curți-construcții destinat pentru spații de depozitare;
- 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

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Târgu-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 scara 1: 2.000; scara 1:1.000;
- Act de alipire nr. 4544 din 23.11.2018;
- Contract de suprafață nr. 179 din 14.01.2019;
- Extras de carte funciară pentru informare;
- Certificat de urbanism nr. 2101 din 23.12.2019;
- Studiu geotehnic, întocmit de S.C. ASEAN S.R.L.;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

În ultimii ani s-a observat o dezvoltare accelerată a zonelor adiacente orașului, iar investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

Se constată un interes crescut al societăților comerciale de a-și găsi surse alternative de energie, de a crea spații proprii de producție, depozitare sau birouri.

Zona în care se situează terenul studiat este una dintre zonele în plină dezvoltare menționate anterior.

Situarea terenului în extravilanul localității la o distanță destul de mare de zonele locuite, precum și accesul rapid din centura ocolitoare a orașului (strada Narcise) unde predomină funcțiunile industriale, fac acest amplasament propice dezvoltării spațiilor de producție și depozitare create deja de către beneficiar pe terenurile alăturate.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting luncile aluvionare ale râului Jiu și pâraurilor Șușița la E și Amaradia la V, dealuri de mică altitudine pe latura N, ce coboară lin spre S. Râurile ce curg pe suprafața orașului formează intrânduri cu terase și luncă aluvionară în formațiunile deluroase din amonte. Panta versanților din zona NE (Drăgoieni - Preajba) este puțin abruptă, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecări, ogașe, eroziuni de mal). Versanții dealurilor din NV sunt mai abrupti și

prezintă ușoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafețe, dar cu importanță minoră asupra stabilității întregului masiv de rocă din versant. Versanții văilor care afectează orașul sunt dispuși în general spre E și V, mai puțin spre S. Zona de luncă aluvionară, aproximativ plană, se întinde de-a lungul râului Jiu, cu o ușoară pantă spre S, unde se unește cu luncile râurilor Șușița și Amaradia, într-o vastă zonă de câmpie aluvionară. Cele trei terase săpate de râul Jiu de-a lungul timpului, sunt terasa superioară "Ciocârlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m, terasa medie cu 20 m mai jos, terasa inferioară între 205 - 210 m, pe care este situată cea mai mare parte a orașului

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață. Astfel, nivelele hidrostatice variază între 1,20 - 20 m adâncime, după cum urmează :

- în terasa joasă și luncă aluvionară a râului Jiu între 1,20 - 3,50 m ;
 - 1,20 - 2,80 m în zona industrială N
 - 1,20 - 2,50 m în zona de centru
 - 1,70 - 3,50 m în zona de S
- în zona străzilor Islaz și Al. I. Cuza între 0,70 - 1,10 m ;
- în terasa înaltă a Jiului (zona Coloana fără sfârșit - PECO Calea București) între 1,50 - 1,80 m ;
- în platoul din NE (zona Preajba) între 3,50 - 6,00 m ;

Prin configurația geografică, zona municipiului Tg-Jiu se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachiți și plop alb sau negru, arinul alb sau negru. Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

În partea NE a orașului, pe câmpul Ciocârlau, a existat rezervația cu floră relictă de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (*Narcissus Poetians*), ce constituia un monument al naturii și era ocrotită prin lege. Prin realizarea unor plantații de pomi fructiferi, aceasta a fost în mare parte distrusă.

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Terenul studiat este situat în municipiul Târgu-Jiu, în extravilanul orașului.

Amplasamentul se află în cartierul nou Narcise, în partea de est a orașului având acces din centura ocolitoare a orașului (strada Narcise) și are următoarele

vecinătăți:

- la nord Cartierul Preajba nou,
- la sud Calea București și cartierul Drăgoieni,
- la vest Strada Narciselor.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord : teren nr. cadastral 37465;
- la sud : teren nr. cadastral 9198;
- la vest : HC 163;
- la est : De 125

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studio geotehnic și studio pedologic.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei subterane.

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 1 foraj geotehnic - F1, până la adâncimea de 6.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

Parametrii geotehnici caracteristici recomandați sunt conform NP 122/2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 “Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului”.*

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un

anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 71, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;
- Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

Alunecări de teren: aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare mare.

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

Categoria geotehnică 1, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile. Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului.

Adâncimea de fundare va fi 20 - 30 cm sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 70 – 80 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față. Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului. Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin

îmierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază pentru presiunea convențională P_{conv} de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 250 kPa pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației $B = 1,00 \text{ m}$ și adâncimea $D = 2,00 \text{ m}$.

P_{conv} de baza = 250 kPa ;

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în municipiul Târgu-Jiu, în extravilanul orașului.

Amplasamentul se află în cartierul nou Narcise, în partea de est a orașului având acces din centura ocolitoare a orașului (strada Narcise) și are următoarele vecinătăți:

- la nord Cartierul Preajba nou,
- la sud Calea București și cartierul Drăgoieni,
- la vest Strada Narciselor.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord : teren nr. cadastral 37465;
- la sud : teren nr. cadastral 9198;
- la vest : HC 163;
- la est : De 125

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se face direct din drumul De 125.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial existent

Conform Extras de carte funciară, terenul este înscris în Cartea Funciară cu nr. cadastral 56981.

Steren - livadă = $8388,00 \text{ mp}$, din care:

2.6. Echiparea edilitară

În zonă nu există rețele de utilități publice.

2.7. Probleme de mediu

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

Profilul și structura fondului funciar de la nivelul localității este dominată de suprafețele de pășuni, fânețe și livezi.

Degradarea mediului în localitate este generată de activitățile economice existente și sociale specifice, iar principalele surse generatoare provin din următoarele activități:

- zona industrială
- activități desfășurate de către agenți economici
- activități legate de asigurarea condițiilor de locuire (încălzire, canalizare, colectarea deșeurilor).

Degradarea solului are atât cauze naturale cât și antropice .

De asemenea trebuie menționate cauzele naturale de degradare a solului cum sunt excesul de umiditate a solului, eroziunile. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni.

Deși există numeroase surse de poluare, din observațiile permanente ale Agenției pentru protecția mediului, rezultă că, la nivelul localității, nu au fost depășite noxele maxime admise de lege pentru diverse forme de poluare.

Investiția propusă (spații de depozitare) nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Singura sursă de poluare care poate exista în incintă ar putea fi funcționarea motoarelor cu ardere internă a mijloacelor auto ocazionale.

Obiectivul analizat nu poate fi considerat ca reprezentând un generator de ape uzate deoarece construcțiile propuse nu vor fi racordate la apă.

Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre spațiile verzi.

Sursele de poluare accidentală a solului și subsolului pot fi cauzate de incidente datorate defecțiunilor intempestive la mijloacele auto și utilajele în funcțiune. În funcționare normală nu se produce un impact asupra apelor, solului și subsolului.

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, pentru activități de depozitare necesare activității de producție pe care o deține pe terenul adiacent, situat la sud. Această opțiune a beneficiarului nu afectează

interesele locuitorilor din zonă, care ar putea deveni, chiar, benefică pentru aceștia, deoarece poate genera locuri de muncă.

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 analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. Din Regulamentul urbanistic al PUG-ului existent, terenul studiat face parte din extravilanul localității.

Funcțiunea propusă pe amplasamentul studiat, spații de depozitare, este poate coexista cu funcțiunile existente în zonă, de spații pentru producție și depozitare, și locuire.

Din totalitatea de 8388,00 mp teren extravilan **se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 1500,00 mp** de teren, iar restul de 6838,00 mp de teren rămânând în extravilan.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de drumul D.e. 125;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin realizarea investiției propuse, cadrul natural va fi și el valorificat, prin aspectul construcției 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 urbanistici

Funcțiunea terenului studiat va fi spații pentru depozitare,

Steren existent = 8388,00 mp

Steren intravilan propus = 1500,00,00 mp

Steren extravilan propus = 6838,00 mp (agricolă – livadă)

S construit propus maxim = 750,00 mp,

S desfășurat propus maxim = 2250,00 mp,

Regimul de înălțime maxim propus este P+2

POT maxim propus = 50 %

CUT maxim propus = 1,5

raportat la Steren intravilan (1500,00 mp)

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal se face din drumul De 125

În incintă se vor realiza 13 locuri de parcare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă nu există rețele tehnico-edilitare.

3.7. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă nu este necesară. Ocazional, se poate procura apă din sursă proprie existentă (puț forat), de pe terenul de la sud, proprietate a beneficiarului acestei investiții. Pentru consumul de apă potabilă al angajaților se pot achiziționa bidoane omologate cu apă plată, din comerț.

3.8. Canalizarea

Evacuarea apelor menajere nu este necesară deoarece nu este cazul, dar se propune realizarea unui bazin vidanjabil în incintă, care să deservescă și restul proprietății învecinate. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre spațiile verzi din incintă.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se poate realiza din sursa proprie, din panourile fotovoltaice existente pe proprietatea învecinată a beneficiarului.

3.10. Telecomunicații

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

În zonă nu există rețea de televiziune și internet prin cablu.

3.11. Alimentarea cu căldură

Având în vedere funcțiunea și tipul de clădiri ce urmează să fie realizate încălzirea nu este necesară.

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există posibilitatea de a se realiza rețea de gaze naturale.

3.13. Alimentarea cu carburanți

Nu este necesară alimentarea cu carburanți.

3.14. Gospodărie comunală

* 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 întrebuițate 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 pe o platformă betonată, aceeași care deservește întreaga incintă, de unde se evacuează de către Direcția de Salubritate, cu care beneficiarii au stabilite contracte de evacuare a deșeurilor, sau se vor evacua periodic prin grija beneficiarilor în locurile indicate de către Primărie.

3.15. Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din dezafectarea fondului silvic, de tipul așchiilor lemnoase, a rumegușului rezultat în urma tăierii, va fi colectat separat și valorificat ca deșeu combustibil;

- deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea taluzelor excavate, la unghiurile proiectate;

- 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.

3.16. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.17. 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 spre spațiile verzi.

* Protecția aerului

În timpul funcționării investiției, poluanții generați vor fi prin surse punctuale și surse difuze. Sursele de emisii sunt:

- funcționarea cu ardere internă a mijloacelor auto de la care se emit în atmosferă prin gaze de eșapament;
- deplasarea mijloacelor auto pe căile de acces ce pot genera pulberi în atmosferă.

Prin activitatea de execuție și funcționare a investițiilor propuse, calitatea aerului nu va fi modificată, față de situația de până acum, pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- utilajele de excavare, încărcare și transport vor avea revizia tehnică actualizată pentru ca emisiile de gaze de eșapare ale acestora să aibă un impact sub limitele admise supra factorilor de mediu;
- mijloacele de transport vor circula în perimetru cu viteză redusă, pentru a nu ridica în atmosferă particule fine de praf;
- dacă pe perioada execuțiilor construcțiilor propuse vor fi perioade de secetă, beneficiarul va umecta drumurile de acces din incintă, apoi va spăla anvelopele roților înainte de ieșirea mașinilor pe drumurile publice;

* Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de poluare sunt reprezentate de mașinile grele care rulează în perimetru în perioada de execuție (încărcător cu cupă, autobasculante cu capacitate de 16 m³), care vor circula în zona locuibilă numai între orele 07,00 – 18,00 pentru a nu deranja locuitorii și mașinile turiștilor care vor parca în incintă.

* Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție sau prin activitatea propusă 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, în zona executării lucrărilor investițiilor propuse va fi afectat, dar zonele libere vor fi amenajate corespunzător.

Pentru reducerea efectelor nefavorabile asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- solul se va colecta separat de restul materialului excavat și se va depozita corespunzător, pe o suprafață special amenajată:

- rocile sterile excavate vor fi refolosite la lucrările de construire sau se vor depozita într-o haldă cu geometria asigurătoare, pentru prevenirea surpărilor, sau spațiu adecvat stabilit de Primărie.

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 grele cât și pentru realizarea sistematizării verticale a zonei.

* Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

Prin lucrările propuse, locuitorii din zonă, vor fi afectați în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

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.

3.18. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesul beneficiarului, S.C. MAKOMTEY ENERGY S.R.L., 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 alipire și extrasul de carte funciară pentru informare, este situat în extravilanul mun. Tg.- Jiu, stabilit prin P.U.G. Tg.- Jiu.

- terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord : teren nr. cadastral 37465;
- la sud : teren nr. cadastral 9198;
- la vest : HC 163;
- la est : De 125
- conform Extras de carte funciară pentru informare terenul este înscris în Cartea Funciară cu nr. cadastral 56981.

Steren existent = 8388,00 mp

Prin prezenta documentație se va studia o suprafață parțială din imobilul cu numărul cadastral 56981, respectiv o suprafață de 1500,00 mp.

Funcțiunea terenului studiat va fi spații pentru depozitare,

Steren existent = 8388,00 mp

Steren intravilan propus = 1500,00 mp

Steren extravilan propus = 6838,00 mp (agricolă – livadă)

S construit propus maxim = 750,00 mp,

S desfășurat propus maxim = 2250,00 mp,

Regimul de înălțime maxim propus este P+2

POT maxim propus = 50 %

CUT maxim propus = 1,5

raportat la Steren intravilan (1500,00 mp)

- 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.

Sunt permise:

- realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea de 2,00 m și a împrejmuirilor

transparente, compuse din lacre de plase metalice, până la 2,00 m.

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm, locuri de joacă cu mobilier și obiecte specifice;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare, rastele pentru biciclete, corpuri de iluminat ambiental, etc.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil - 2,00 m față de limite (cu fereastră); 0,60 m față de limite (fără ferestre).

Etaplele de intervenție sunt următoarele:

- finalizarea investiției propuse;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto, parcare și circulația pietonală.

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.

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției (DTAC) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea PUZ este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism.

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul PUZ pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor

se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local.
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în PUZ, prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea PUZ.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al municipiului Targu-Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a PUZ îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Targu-Jiu.

Pe baza PUZ aprobat se poate trece la elaborarea DTAC.

Întocmit,

Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

Arh. Pasăre Viorel Dorel

