



67/2019

**P.U.Z. – SCHIMBARE
DESTINATIE DIN ZONA
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE IN ZONA
REZIDENTIALA SI CONSTRUIRE
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIM P+3E**

Amplasament : Strada 14 Octmbrie, F.N., Mun. Tg-Jiu,
Jud. Gorj

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





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 67/2019

✚ Denumirea obiectului de investitii :

**P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE IN ZONA REZIDENTIALA SI
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM
DE INALTIM P+3E**

✚ Beneficiar :

S.C. MIDALVTRADE S.R.L. prin BIRSESCU MIHAI

✚ Adresa beneficiar :

Str. Meteor, Nr.37, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

✚ Proiectant :

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

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

✚ Amplasament :

Str. 14 Octombrie, Nr.158, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

✚ Faza de proiectare :

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

**SEF PROIECT,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel**

**PROIECTAT,
arh. Florescu Dumitru**



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT	1
BORDEROU	2
PIESE SCRISE:	2
LISTA DE SEMNATURI	4
MEMORIU GENERAL	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei :	5
2. OBIECTVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL	5
2. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE	6
3. INCADRAREA IN ZONA	6
3.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate	6
3.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUZ	6
3.3. Incadrarea in localitate	6
3.4. Elemente ale cadrului natural	7
3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE	13
3.1. Evolutia zonei	13
3.2. Caracterul zonei	13
3.3. Accesibilitate si cai de circulatie	13
3.4. Situatia juridica a terenului	13
3.5. Echiparea edilitara	13
3.6. Probleme de mediu	14
3.7. Disfunctionalitati	14
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	14
4.1. Prevederi ale PUG	14
4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
4.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism	14
4.3. Valorificarea cadrului natural	15
4.4. Dezvoltare urbana	15
4.2. Modernizarea circulatiei	15
4.3. Sistematizare pe verticala	16
4.4. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici	16
4.5. Dezvoltarea chiparii edilitare	17
4.6. Obiective de utilitate publica	20
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	20



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	21
1. DISPOZITII GENERALE	21
1.1.Rolul RLU	21
1.2.Baza legala a elaborarii	21
1.3.Domeniul de aplicare	22
1.4.Zonificare functionala	22
2. REGLEMENTARI GENERALE	22
2.1.Conditii de ocupare a terenului	22
3. POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR	26
3.1 Procentul de ocupare al terenurilor (P.O.T.)	26
3.2 Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)	26
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA	27
art.. 1 UTILIZARI ADMISE	27
art.. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	27
art.. 3 UTILIZARI INTERZISE	27
SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR	28
art.. 4 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	28
- Conform P.U.G. aprobat.....	28
art.. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	28
art.. 6 CIRCULATII SI ACCESE	28
art.. 7 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	29
art.. 8 ASPECTUL EXERIOR AL CLADIRILOR	29
art.. 9 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	30
art.. 10 SPATII LIBERE SI PLANTATE	31
art.. 11 IMPREJMUIRI	31
art.. 11 REGIMUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	31
art.. 12 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR	32



LISTA DE SEMNATURI

P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA REZIDENTIALA SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIM P+3E

Proiect nr.: 67/2019

sef proiect - arh TIRIPLICA ION DANIEL

proiectat - arh FLORESCU DUMITRU

desenat - arh TIRIPLICA ION DANIEL

DIRECTOR,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel

ŞEF PROIECT,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

✚ Beneficiar :
S.C. MIDALVTRADE S.R.L. prin BIRSESCU MIHAI

✚ Adresa beneficiar :
Str. Meteor, Nr.37, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

✚ Proiectant :
S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.
Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel. 0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :
Str. 14 Octombrie, Nr. 158, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

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

2. OBIECTVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amplasamentul situat in **Str. 14 Octombrie, Nr. 158, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj , C.F. 58108** si topo 58108; este elaborată la comanda beneficiarului ca fază preliminară necesară trecerii la elaborarea documentatiei PUZ - „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA REZIDENTIALA SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+3E”, situat in intravilanul municipiului Tg-Jiu in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.1781 din 23.10.2019, eliberat de catre Primăria municipiului Tg-Jiu.

Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere schimbarea functiunea zonei cat si construirea unui imobil locuinte colective cu un regim de inaltime de P+3E in care se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii..

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru :

- Modul de utilizare a amplasamentului – stabilirea funcțiilor și a utilizărilor admise , identificarea proprietății publice și private din zona studiată;



- Reglementarea caracterului amplasamentului studiat din locuinte unifamiliale in locuinte colective;
- Modul de ocupare al amplasamentului si conditiile de realizare a constructiilor indicatori urbanistici POT și CUT , retrageri spații verzi și plantate , realizarea împrejuririlor la stradă și între proprietăți , regim de aliniere;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- Statutul juridic si circulatia amplasamentului;

2. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE

- Certificatul de Urbanism Nr.1781 din 23.10.2019;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg-Jiu aprobat prin HCL;
- Acte de proprietate;
- Carte Funciara Nr. 58108 si Plan Cadastral Nr. 58108;
- Studiu geotehnic;

3. INCADRAREA IN ZONA

3.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

In prezent amplasamentul studiat este situat in intravilanul Mun. Tg-Jiu si are destinatie conform PUG: zona de institutii publice si servicii, cu functiuni complementare.

Concluzii din documentatiile elaborate concomitant cu P.U.Z.: Nu este cazul coroborarii prezentului P.U.Z. cu alte documentatii urbanistice in curs de elaborare.

3.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUZ

Nu este cazul.

3.3. Incadrarea in localitate

Amplasamentul ce face obiectul acestui studiu este situat in intravilanul Mun. Tg-Jiu spre finele Strazii 14 Octombrie face parte din zona veche de dezvoltare din sudul Municipiului si este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala, cu functiuni complementare aferente si cu regim mic spre mediu de inaltime – P(parter) P+1E,P+4E .



3.4. Elemente ale cadrului natural

CADRUL GEOGRAFIC - POZITIA GEOGRAFICA SI LIMITELE

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

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

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

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

RELIEFUL - ELEMENT DE FAVORABILITATE SI RESTRICTIVITATE

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

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

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

- terasa superioara "Ciocarlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m ;
- terasa medie cu 20 m mai jos ;



- terasa inferioara iintre 205 - 210 m, pe care este situata cea mai mare parte a orasului

RETEAUA HIDROGRAFICA

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

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

Volumul de apa ce curge intr-un an mediu este de 808 mil. m³. Datorita activitatii din bazinul minier Petrosani, Jiul are un grad de incarcare in suspensii de carbune peste limita maxima admisa de normele legale, ceea ce ii confera un aspect neplacut si creaza probleme pentru consumatorii de apa din aval. Pe riul Jiu a fost amenajata, in scopuri hidroenergetice acumularea Vadeni cu un volum utilizabil de 4,1 mil. m³ si o centrala hidroelectrica cu o putere instalata de 2 x 5,5 MW. De asemenea, este in curs de realizare acumularea Tg-jiu cu un volum de 1,2 mil. m³ amplasata pe raza municipiului, avand tot scopuri energetice.

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

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

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

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

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

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

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

- in terasa joasi si lunca aluvionara a riului Jiu intre 1,20 - 3,50 m ;
- 1,20 - 2,80 m in zona industriala N
- 1,20 - 2,50 m in zona de centru
- 1,70 - 3,50 m in zona de S
 - in zona strazilor Islaz si Al. I. Cuza intre 0,70 - 1,10 m ;
 - in tersa inalta a Jiului (zona Coloana fara sfirsit - PECO Calea Bucuresti) intre 1,50 si 1,80 m ;
 - in platoul din NE (zona Preajba) intre 3,50 - 6,00 m ;
 - in zona joasa a teraselor si luncilor aluvionare ale paraului Amaradia intre 0,50 - 1,80 m si chiar 3,20 m in str. Ana Ipatescu. La S de Varsaturi, in lunca Amaradiei, sunt prezente zone cu vegetatie specifica de mlastina (pipirig) si mici ochiuri de balta unde stagneaza apa. Din zona Combinatului de nutreturi exista unele baltiri ;



- in terasa Susita, zona Slobozia-Birsesti intre 2,00 - 2,5 m ;
 - in zona Ursati - Polata, la o adincime in jur de 4,0 m, cu exceptia unor zone cu umiditate excesiva datorita prezentei unor izvoare si pariiase din amonte, unde nivelul este mai ridicat ;
 - in zona Romanesti intre 1,70 - 2,00 m ;
- in zona Dealul Tirgului (rezervoare de apa), nivelul este mult coborit, la adincimi de peste 20 m, avind in vedere baza de eroziune locala la nivelul vailor adiacente ;
- in zona de versant la Birsesti (la V de Combinatul de lianti) la 6,00 m.

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

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

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

CLIMA

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

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

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



grosime a stratului de zapada. In ultimii ani se constata o alternanta a caderilor nu prea abundente de zapada cu precipitatii lichide in plina iarna. Numarul mediu al zilelor cu strat de zapada peste 5 cm grosime in Tg-Jiu se prezinta astfel : ianuarie 11,3 zile, februarie 6,9 zile, martie 1,5 zile, noiembrie 0,3 zile si decembrie 4 zile.

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

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

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

CONDITIILE BIO SI PEDOGEOGRAFICE

Prin configuratia geografica, zona municipiului Tg-Jiu se incadreaza in zona vegetatiei de lunca. Aceasta formatiune vegetala are caracter areal, se intinde in luncile riuilor din zona depresionara sub forma de zavoae, avind lungime mai mare si exces de umezeala. Speciile caracteristice sunt salciile, uneori amestecate cu rachiti si plop alb sau negru, arinul alb sau negru. Ca vegetatie ierboasa, in pajistile din lungul riuilor 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" (Narcisus Poetians), ce constituia un monument al naturii si era ocrotita prin lege. Prin realizarea unor plantatii de pomi fructiferi, aceasta a fost in mare parte distrusa.

Masivele de vegetatie existente in zona sunt :

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

In parcul central al orasului amplasat pe malul stang al Jiului, fondul arboreal prezinta un grad de imbatrinitate, dar exista exemplare din specii valoroase, printre care si "Ginggo Biloba". Acest parc adaposteste lucrari de arta plastica de o valoare deosebita : Poarta Sarutului, Masa Trutului, Masa Tacerii si Aleea Scaunelor - obiecte



componente ale ansamblului monumental “Calea Eroilor” realizat de Constantin Brancusi (1937 - 1938).

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

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

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

Fauna pajistilor de lunca

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

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

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

Vegetatia

Spatiile verzi dintr-o localitate constituie o importanta categorie functionala. Criteriile de clasificare sunt complexe : sub raportul folosintei exista spatii verzi sau private, ca amplasament exista spatii verzi din cadrul orasului si din afara orasului (zone de agrement), ca autonomie exista zone de agrement parcuri, gradini, scuaruri publice si spatii verzi apartinand altor categorii functionale urbane (locuinte, institutii,



strazi), din punctul de vedere al complexitatii exista zone de agrement, parcuri, gradini, scuaruri, ca specificitate exista spatii verzi cu profil nespecializat (zone de agrement, parcuri si gradini orasenesti, de cartier, scuaruri); cu profil specializat (parcuri de distractii, parcuri sportive, gradini botanice, dendrologice, zoologice), ca valoare istorica exista spatii verzi cu sau fa valoare istorica inclusa in CNM / 1993.

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

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

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

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

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

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

Peisaj

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

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

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



3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1. Evolutia zonei

Amplasamentul ce face obiectul acestui studiu este situat in intravilanul Mun. Tg-Jiu spre finele Strazii 14 Octombrie face parte din zona veche de dezvoltare din sudul Municipiului si este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala, cu functiuni complementare aferente si cu regim mic spre mediu de inaltime – P(parter) P+1E,P+4E .

Amplasamentul studiat are ca vecinatati :

- NORD - Str. 14 Octombrie
- SUD - Mun. Tg-Jiu
- VEST - Nr. Cad. 2598
- Mun. Tg-Jiu
- EST - Nr. Cad. 56789
- Rest propr. – Lotul 2

3.2. Caracterul zonei

In prezent amplasamentul studiat este situat in intravilanul Mun. Tg-Jiu si are destinatie conform PUG: zona de institutii publice si servicii, cu functiuni complementare.

3.3. Accesibilitate si cai de circulatie

Amplasamentul studiat este bine deservit de infrastructura rutiera si are acces din Str. 14 Octombrie.

3.4. Situatiia juridica a terenului

Amplasamentul ce face obiectul documentatiei sunt proprietata privata S.C. MIDALVTRADE S.R.L. conform act notarial nr. 5643/06.09.2019, emis de NP Davitoiu Raluca Nicolita.

Terenul este situat in intravilanul Mun. Tg-Jiu. Nu este instituit un regim special asupra imobilului.

3.5. Echiparea edilitara

Situatiia existenta :

Amplasamentul este deservit de catre toate retelele edilitare.



Situatia propusa :

Imobilul cu functiunea de locuinte colective propus se va racorda la toate retelele edilitare existente in zona.

3.6. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectia mediului. Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiunea rezidentiala si functiuni complementare, proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.

3.7. Disfunctionalitati

Prezentul amplasament are edificat un numar de 3 imobile iar autorizarea constructiilor viitoare se vor face dupa desfiintarea celor existente.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în zona de institutii publice si servicii, cu functiuni complementare ce se propune a se modifica in zona rezidentiala si functiuni complementare.

Prezenta documentatie urbanistica propune noile reglementari urbanistice, functiuni pentru terenul si zona studiata.

4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Din Regulamentul Urbanistic propus, terenul studiat va face parte dintr-un U.T.R. nou ce va avea denumirea de ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte colective datorita conditiilor actualei cereri de spatii locative la preturi acceptabile cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

4.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal urmeaza sa se propuna solutii pentru :

- Zonificarea functionala a terenului
- Organizarea urbanistic arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de inaltime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T., etc.)
- Dezvoltarea infrastucturii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Reglementari specific detaliate



4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista cadru natural care sa poata fi valorificat.

4.4. Dezvoltare urbana

Amplasamentul se afla într-o poziție urbană privilegiată deoarece are accesul din str. 14 Octombrie fiind o artera majora in tranzitarea autoturismelor.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință - zona de institutii publice si servicii, cu functiuni complementare.

Pe zona constituită se propune realizarea unei construcții cu funcțiune de locuinte colective și funcțiuni complementare.

Conform planșelor anexate prezentei documentatii, regimul de înălțime propus pentru acest amplasament este de maxim S+P+2E+3E, cu un procent de ocupare al terenului (POT) de max 35.00 % si cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 1,4 in care se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii..

Alinierea constructiilor – conform codului civil.

Locuri de parcare – cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

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

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

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

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

- H.G. Nr.525 Republicată din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizat 2018;
- Codul civil;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- R.G.U. aprobat prin HCL;
- O.M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena si Sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

4.2. Modernizarea circulatiei

Nu este cazul.



4.3. Sistemalizare pe verticala

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse în interiorul amplasamentului precum și o bună scurgere a apelor de suprafață.

4.4. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE COLECTIVA	0.00	mp	0.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0.00	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN		1913.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			

BILANT TERITORIAL PROPOS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE COLECTIVA	669.55	mp	35.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	785.22	mp	41.04	%



din care	platforme carosabile	-	mp	-	%
	platforme pietonale	-	mp	-	%
SP	SPATII PLANTATE	445.35	mp	23.28	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	12.88	mp	0.68	%
SUPRAFATA TEREN		1913.00	mp	100.00	%
P.O.T. PROPUS		35.00%			
C.U.T. PROPUS		1.40			

Regim de inaltime existent – nu este cazul.

Regim de inaltime propus= P+3E in care se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii.

4.5. Dezvoltarea chiparii edilitare

4.5.1. Cai de comunicatie

Accesul la teren se face din str. 14 Octombrie fiind o artera majora in tranzitarea autoturismelor.

Circulatia de incinta:

Aleile interioare cat si amplasarea parcarilor se vor stabili la faza de autorizatie de construire in functie de numarul de unitati locative create cat si de amenajarea exterioara propusa .

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar.

4.5.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaze naturale, rețea electrică, telefonie.

Imobilul de locuinte colective se va racorda la rețelele de utilitati existente.

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

4.5.3. Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa rece pentru consum menajer se face din rețeaua de apa potabila existenta in zona.



4.5.4. Canalizare

Apele menajere uzate, precum și apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute se vor deversa prin racord la rețeaua de canalizare respective rețeaua de apă pluvială existentă în zonă.

4.5.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice existente în zonă, prin mărirea capacității postului de transformare existent în zonă sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, Soluția fiind stabilită de CEZ SA.

4.5.6. Telecomunicații

Soluțiile adoptate pentru sistemele voce-date și TV vor fi în concordanță cu operatorul de servicii de telecomunicații ales de către beneficiar în concordanță cu specificațiile acestuia.

4.5.7. Gospodărie comună

Deseurile rezultate în perioada construcției vor fi sortate și transportate la groapa de gunoi a Municipiului prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarul va încheia contracte de prestări servicii.

Se vor organiza spații speciale pe amplasament, dotate cu europubele pentru colectarea selectivă gunoierului menajer. Se va beneficia de serviciile unei societăți autorizate pentru colectarea ritmică a gunoierului menajer.

4.5.7. Protecția mediului

Pentru protecția mediului nu se vor lua măsuri speciale.

După finalizarea lucrărilor de construcții se va avea în vedere aducerea amplasamentului la forma actuală.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate în perimetrul terenului studiat.

4.5.1.1. Protecția calității apelor

Impactul principalelor funcțiuni propuse asupra calității apelor de suprafață și subterane se poate spune că este minim.

În perioada efectuării lucrărilor de construcții angajații constructorului vor beneficia de toalete ecologice și vestiare ecologice care vor fi descarcate periodic de către terți autorizați.

Alimentarea cu apă se face prin racord din conductă de distribuție a apei potabile existentă în zonă.

Apele uzate de tip menajere sunt dirijate printr-o rețea interioară de canalizare spre rețeaua locală de preluare a apelor uzate menajere.



4.5.1.2. *Protectia aerului*

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

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

Constructia propriu-zisa in zona respectiva nu constituie o sursa de poluare semnificativa a aerului, avand functiune de locuire colectiva.

4.5.1.3. *Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor*

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

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

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

4.5.1.4. *Protectia impotriva radiatiilor*

Nu este cazul.

4.5.2.5. *Protectia impotriva solului si subsolului*

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

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol.

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

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

4.5.2.6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Nu este cazul.



4.5.2.7. *Protectia asezarilor umane si altor obiecte de interes public*

Nu este cazul.

4.5.2.8. *Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament*

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

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

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

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

4.5.2.9. *Gospodarirea substantelor toxice si periculoase*

Nu este cazul.

4.6. Obiective de utilitate publica

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

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

Elaboratorul documentației va participa și susține documentația de urbanism la toate dezbaterile publice și întrunirile care vor fi organizate pe parcursul elaborării documentației. Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului , după caz.

sef proiect - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**

intocmit - **arh FLORESCU DMITRU**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism nr.1781 din 23.10.2019, eliberat de catre Primăria municipiului Tg-Jiu.
- Extras C.F. nr. 58108, nr cad 58108;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Municipiului Targu Jiu Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996

1.2. Baza legala a elaborarii

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

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism nr.1781 din 23.10.2019, eliberat de catre Primăria municipiului Tg-Jiu.
- Aviz de oportunitate
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de



- urbanism;
- Carte Funciara Nr. 58108 si Plan Cadastral Nr. 58108;
 - P.U.G. (Planul Urbanistic General) Mun Targu Jiu aprobat cu Hotararea Consiliului Judetean;
 - Regulamentul aferent P.U.G.
 - Ridicare topografica;
 - Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
 - Documentare la fata locului;
 - Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3. Domeniul de aplicare

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

1.4. Zonificare functionala

Z1 – zona locuinte colective si functiuni complementare

2. REGLEMENTARI GENERALE

2.1. Conditii de ocupare a terenului

2.1.1. *Rețele tehnico edilitare*

În toate zonele functionale de referință, clădirea va fi în mod obligatoriu racordata la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și va avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Toate cladirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la rețelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.



Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale. Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții: -

Utilizari permise: orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacități corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

- *Utilizari permise cu condiții:* construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitorii interesați;

Utilizari interzise: orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesați; autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitor interesați se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

2.1.2. *Implantarea construcțiilor față de caile de acces*

În toate zonele funcționale, se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conf. HG525/1996.

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Însorirea construcțiilor se realizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate. Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea asupra unei părți a boltii cerești,



neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi nedeterminate prin calcule geometrice.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1h+1/2h la solstitiul de iarna.

2.1.3. Accese carosabile si pietonale

Accese carosabile:

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

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

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

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m. latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale:

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

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea minimă de 1,50m.

Reglementarea circulației pietonilor

- organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, a mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

Utilizari permise: Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.



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

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

2.1.4. Aspectul exterior

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Targu Jiu, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Targu Jiu.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise

- se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /spatiu locativ, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

2.1.5. Parcaje

Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea,



respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp;

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93) –

Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia;

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acestora, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

În conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996, normele minime de asigurare a locurilor de parcare, funcție de destinația construcțiilor, sunt următoarele:

- Cate un loc de parcare la fiecare locuință individuală;
- Cate un loc de parcare la fiecare apartament pentru locuințele

semicolective și colective.

- Pt. terenurile cu funcțiunea de servicii / comerț / sedii firme / depozitare / mici industrii-productie se vor asigura locurile de parcare conform HOT nr.525/1996 actualizată.

3. POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

3.1 Procentul de ocupare al terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea nr. 242/2009), reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Z1 – zona locuințe colective și funcțiuni complementare;

POT_{existent} = 0.00%

POT_{propus} = 35.00%

3.2 Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea 242/2009), reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată



(suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor terselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Z1 – zona locuinte colective medii si functiuni complementare

CUTexistent = 0.00

CUTpropus = 1.40

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

art. 1 UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizari compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire colectivă :

- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul imobilului cu funcțiunea de locuire colectivă;
- alimentație publică – se admite amplasarea la parterul imobilului cu funcțiunea de locuire colectivă cu condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- dispensar uman, farmacie – la parterul imobilului cu funcțiunea de locuire colectivă;

art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- se recomandă ca parterul orientat către EST să adapostască funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;

art.. 3 UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refoșabile;
- autoservice;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice sau private adiacente;

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto,



ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale sau agricole.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

art. 4 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Conform P.U.G. aprobat si cod civil.

art. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele; - distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumina naturală.

art. 6 CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile:

La aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normelor și standardelor specifice;

- Utilizări interzise: Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscul de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale:

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

Prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale precum și orice cale



de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesec mijloace specifice de deplasare, adica cu latimea minima de 1,50m.

Reglementarea circulatiei pietonilor

- organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, a mijloacelor de transport in comun, bicicletelor etc.
- Utilizari permise: Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta.

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

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

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asgure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

art. 7 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei;
- Se recomanda realizarea parcajelor supraterane ce deservesc atat unitatile locative cat si spatiile comerciale (daca este cazul) de la parterul imobilului.

art. 8 ASPECTUL EXERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;



- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Targu Jiu, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Targu Jiu.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.);

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt premise;

- se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartament, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

art. 9 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Apa potabila

Orice constructie noua sau existenta de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Targu Jiu.

Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie existenta sau noua.

Canalizarea pluviala

Amenajarile pe orice fel de teren trebuiesc realizate astfel incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare, pentru a evita formarea ghetii.

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatul public, de asemenea si retelele detelecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cat posibil, trebuiesc ascunse. In caz de



imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonu fatadelor pe care se aplica.

Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Salubritate

Orice clădire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

art. 10 SPATII LIBERE SI PLANTATE

Procentul minim de zona verde amenajata, va fi stabilit de catre proiectant la faza D.T.A.C.:

- spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50.00mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

art. 11 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, si vor fi dublate cu gard viu.

Imprejmuirile spre vecinatati vor fi transparente sau opace, inaltime de maxim 2,50 m, si vor fi dublate cu gard viu.

art. 12 REGIMUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

POTexistent = 0.00%

POTpropus = 35.00%

CUTexistent = 0.00

CUTpropus = 1.40

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si



copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie.

art. 13 REGIM DE INALTIME / INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime EXISTENT = nu este cazul.

Regim de inaltime MAXIM PROPUS = S+P+3E in care se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18.00 ml **de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

sef proiect - **arh FLORESCU DUMITRU**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**