

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

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

1. INTRODUCERE

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

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
PENTRU RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ I.6.
UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN SUBZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
- * **Amplasament :**
Mun. Tg.-Jiu, str. Lotrului, FN, nr. cadastral 64749, jud. GORJ
- * **Beneficiar:**
S.C. NATURA HOLDING S.R.L. J40/13332/2021, CUI 26762604
prin Versin Alexandru
Mun. București, b-dul Decebal, nr. 11, bl. S14, sc. 2, ap. 11, sector 3
telefon 0766544658
- * **Proiectant:**
S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg. - Jiu;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
pr. nr. 48/2023
- * **Data elaborării:**
Ianuarie 2024;

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

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

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

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

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;

- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;

- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

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

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

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

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

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

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

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

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare - aplicare a documentațiilor de urbanism;

- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;

- nuanțarea fundamentării documentațiilor;

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

1.2. Obiectivul lucrării

Beneficiarul S.C. NATURA HOLDING S.R.L. prin împuternicit Versin Alexandru a solicitat Primăriei mun. Tg.- Jiu aprobarea schimbării destinației terenului din zonă unități industriale în teren destinat pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, drept pentru care a obținut Certificatul de Urbanism nr. 489 din 28.03.2024.

Nu este instituit un regim special asupra imobilului, dar pentru schimbarea destinației imobilului și a terenului pe care este construit și pentru stabilirea unor reglementări privind funcțiunile și construcțiile care se pot realiza în continuare, Primăria a considerat, necesar, elaborarea unui PUZ pentru terenul studiat.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține societății S.C. NATURA HOLDING S.R.L., în conformitate cu Contractul de vânzare nr. 8090 din 26.10.2022 emis de notar public Părău Claudia Rădița și Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 128087 din 27.10.2023.

Terenul studiat, cu nr. cadastral 64749, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, între str. Lotrului și str. General Grigore I. Cartianu, UTR 6 – zonă funcțiuni mixte, Debarcader – V. Alecsandrii, subzona I6 - zonă unități industriale, depozite cu funcțiuni complementare, pentru care POT maxim = 50% și CUT maxim = 1,50.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3.225,00 mp este de teren curți-construcții. Pe teren există două imobile, din care una (C1), în suprafață de 70,50 mp este propusă pentru desființare, iar cealaltă (C2), având Sc = 356,70mp și Sd = 1426,80 mp, este în execuție.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, care prevede schimbarea destinației terenului, în vederea construirii de imobile pentru locuințe colective cu spații pentru prestări servicii, comerț, turism (de tip apart hotel), birouri administrative firme. Volumetria și aspectul construcțiilor vor fi asemănătoare celui existent.

Se mai propun accese auto și pietonale, parcări pentru 48 autoturisme (43 pentru 43 apartamente și 5 locuri pentru musafiri), spațiu verde, platformă gunoi, împrejmuire și bransamente la utilități.

Funcțiunea dominantă (locuire) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinătatea terenului studiat, având pe latura sud – locuințe colective, la est și nord – locuințe individuale, iar la vest teren destinat pentru locuințe colective (conform PUZ în faza de avizare) și poate fi integrată în destinația dată prin PUG, aprobat, UTR 6 – zonă mixtă.

După anul 1990, activitatea industrială de pe terenurile învecinate a dispărut odată cu desființarea firmelor care le dețineau și vânzarea lor către alte persoane fizice sau firme private, ale căror intenții sunt de a dezvolta zona din punct de vedere rezidențial.

Terenul studiat se învecinează cu:

- la nord - str. General Grigore I. Cartianu,
- la est - S.C. NEW REZIDENT S.R.L.,
- la sud - str. Lotrului,
- la vest - terenuri cu nr. cadastrale 64742, 45274 și 45273.

Terenul este plan, cu declivități minore, care nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire individuale pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Tg.-Jiu.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și⁸

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.

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Gorj, în faza de actualizare - „Studii de fundamentare cu caracter analitic și prospectiv și pregătirea suportului topografic, vizat de OCPI Gorj” elaborate de Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” în calitate de lider de consorțiu, în asociere cu Universitatea Babeș Bolyai - Facultatea de Geografie (UBB FG) din Cluj-Napoca.

- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și
eTerra-Public - Geoportal ANCPI.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 1598 din 23.11.2023;

- Contract de vânzare nr. 8090 din 26.10.2022 emis de notar public Părău Claudia Rădița;

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 128087 din 27.10.2023;

- Extras de plan cadastral (ortofotoplan) nr. 132070 din 07.11.2023;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1: 1000;

- Plan topografic întocmit de ing. Marinescu Aurel și proces verbal recepție, avizat de OCPI Gorj;

- Studiu geotehnic elaborat de S.C. FREYA PROJECT S.R.L.

- Aviz de oportunitate nr. 96 din 01.04.2024 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;

- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată

- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare

- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG mun. Tg.-Jiu în UTR 6 – zona mixtă Debarcader - V. Alecsandri, în vecinătatea cartierului de locuințe individuale Șișești (în regim de înălțime P ... P+1+M), zonă care, după anul 1990, s-a dezvoltat foarte mult și a cartierului Lotrului, cu locuințe colective (majoritatea în regim de înălțime P+4).

Funcțiunea propusă de beneficiar – mixtă, locuințe colective cu spații pentru prestări servicii, comerț, turism (de tip apart hotel), birouri administrative firme, etc. este în corelare cu zona de pe latura sud (cartierul Lotrului). Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.-Jiu, pentru zona mixtă, în care funcțiunea dominantă este de locuire (locuințe colective).

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

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să solicite obținerea autorizației de construire pentru fiecare imobil în parte și să realizeze investițiile propuse, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief.

Se disting luncile aluvionare ale râului Jiu și pârâurilor 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 240,00 m, terasa medie cu 20,00 m mai jos, terasa inferioară între 205,00 – 210,00 m, pe care este situată cea mai mare parte a orașului

Acviferele freactice 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 – 2,00 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 terasă 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.

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studiu geotehnic întocmit de S.C. FREYA PROJECT S.R.L.

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 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 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 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani este de 0,15g;

Perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

□ 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 la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 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 fi¹³

protejate prin înierbare 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, cu nr. cadastral 64749, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, între str. Lotrului și strada General Grigore I. Cartianu, jud. Gorj.

Terenul studiat se învecinează cu:

- la nord - str. General Grigore I. Cartianu,
- la est - S.C. NEW REZIDENT S.R.L.,
- la sud - str. Lotrului,
- la vest - terenuri cu nr. cadastrale 64742, 45274 și 45273.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face din strada Lotrului (la sud) și strada General Grigore I. Cartianu (la nord).

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, între str. Lotrului și str. General Grigore I. Cartianu, UTR 6 – zonă funcțiuni mixte Debarcader – V. Alecsandrii, subzona I6 - zonă unități industriale, depozite cu funcțiuni complementare, pentru care POT maxim = 50% și CUT maxim = 1,50.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3.225,00 mp, este de teren curți-construcții. Pe teren există un imobil C1 pe parter cu suprafața de 70,50 mp propus pentru desființare și un imobil C2 în regim de înălțime P+3 cu suprafața construită la sol de 356,70 mp și suprafața desfășurată de 1.426,80 mp. POT existent = 13,25% și CUT existent = 0,464.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul studiat este branșat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare ape pluviale, gaze și telecomunicații/internet), rețele care sunt situate de-a lungul străzii Lotrului și a străzii General Grigore I. Cartianu.

Pentru branșarea imobilelor noi propuse de pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, branșamentele necesare.

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

Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

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

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

Cerințele pentru construcții de locuire în această zonă, precum și pentru unele spații cu funcțiuni complementare (comerț, servicii), sunt mari.

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient din punct de vedere financiar, prin închirierea sau vânzarea spațiilor realizate în imobilele propuse, dar și prin organizarea lui privind asigurarea circulației auto, a locurilor de parcare, precum și asigurarea utilităților necesare.

Beneficiarul dorește obținerea unui confort de locuire la standarde europene, cu eficiență termică corespunzătoare normelor în vigoare, astfel încât exploatarea în timp, a spațiilor, să se realizeze cu costuri cât mai reduse.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, UTR 6 - zona mixtă Debarcader – V. Alecsandrii, alături de terenul cu nr. cadastral 64750, proprietar S.C. NEW REZIDENT S.R.L., care a făcut demersurile privind aprobarea unui PUZ pentru schimbarea destinației terenului din zonă industrială în zonă mixtă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

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

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

Funcțiunea dominantă (locuire) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu zona de locuințe colective de la sudul amplasamentului (cartierul Lotrului).

Se propune reconversia funcțională și schimbarea destinației terenului din subzonă I.6. unități industriale în subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare și realizarea a încă 2 imobile în regim de înălțime P+3, asemănătoare ca volum și aspect cu imobilul C2 - clădire birouri cu regim de înălțime P+3. Imobilele propuse pot avea funcțiuni mixte (locuințe colective, apart hotel, spații prestări servicii, comerț, birouri administrative, cabinete medicale, etc.).

Volumetria, finisajele, suprafețele construite și desfășurate, precum și structura imobilelor (cadre de beton armat) vor fi asemănătoare imobilului C2, dar spațiile interioare (compartimentate ca apartamente) vor avea funcțiunile stabilite la faza DTAC, în funcție de cerere și ofertă.

Se propune realizarea accesului auto și pietonal la terenul studiat atât de pe strada Lotrului, cât și de pe strada General Grigore I. Cartianu.

În interiorul terenului se propun parcări pentru 48 autoturisme (43 pentru 43 apartamente și 5 locuri pentru musafiri), spațiu verde, platformă gunoi, împrejmuire și branșamente la utilități.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru locuințe colective de pe terenurile din vecinătatea sudică, cartierul Lotrului.

Funcțiunea de locuire propusă de beneficiar și funcțiuni complementare, compatibilă cu cea de locuire, susținută prin prezenta documentație poate fi integrată în UTR 6 – zonă mixtă Debarcader – V. Alecsandrii.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu case unifamiliale, cu acces ușor de realizat la strada Lotrului și strada General Grigore I. Cartianu și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind parcelarea terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale. Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă 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. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori

Terenul studiat are o suprafață de 3.225,00 mp, în intravilan.

Sc existent = 427,20 mp și Sd existent = 1.497,30 mp.

POT existent = 13,25% și CUT existent = 0,464.

Se propune schimbarea destinației terenului pentru locuințe colective și funcțiuni complementare și realizarea a 2 imobile în regim de înălțime P+3 destinate pentru funcțiuni mixte - locuințe colective (preponderent), apart hotel, spații prestări servicii, comerț, birouri administrative, cabinete medicale, etc.).

Sc propus = 933,20 mp și Sd propus = 3.733,20 mp.

Sc total propus = 1.290,00 mp și Sd total propus = 5.160,00 mp.

Suprafața terenului propusă pentru construcții este de 1.290,00 mp, reprezentând 40,00% din suprafața terenului studiat.

Suprafața propusă a terenului pentru circulații auto și pietonale este de 1.265,00 mp, din care străzi = 269,70 mp (8,36%), parcări = 600,00 mp (18,60%) și trotuare = 375,30 mp (11,64%).

Suprafața propusă a terenului pentru spații verzi = 665,00 mp (20,62%).

Suprafața propusă a terenului pentru platformă gospodărească (îngropată) este de 25,00 mp (0,78%).

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent mp	%	Propus mp	%
Construcții	427,20	13,25	1290,00	40,00
Circulații auto	125,00	3,88	269,70	8,36
Parcare	200,00	6,20	600,00	18,60
Circulații pietonale	39,60	1,23	375,30	11,64
Spații verzi	2.433,20	75,44	665,00	20,62
Platformă gunoi	0,00	0,00	25,00	0,78
S teren studiat	3.225,00	100,00	3.225,00	100,00

Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa reglementări urbanistice (minim 2,20 m la stradă, iar față de limitele laterale ale parcelelor, conform Cod Civil – 0,60 m, la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele cu ferestre). Distanța dintre clădirile propuse și cele existente va fi stabilită prin PUZ, astfel încât să respecte reglementările privind minimul de însorire. Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele₁₈

față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime P+3, cu H maxim atic construcție = 12,80 m, pentru construcții cu învelitoare tip terasă și 15,80 m pentru construcții cu învelitoare tip șarpantă.

P.O.T. maxim propus = 40% și C.U.T. maxim propus = 1,60 .

De asemenea se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe toate străzile propuse prin racordarea acestora la rețelele existente de-a lungul străzii Lotrului și General Grigore I. Cartianu (apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze), cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se mai propun împrejurimi și amenajări de incintă.

Eliberarea autorizației de construire pentru imobilele propuse și schimbarea funcțiunii propuse, nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face din strada Lotrului (la sud) și strada General Grigore I. Cartianu (la nord), cu legătură de trecere între ele, dintr-o parte în alta.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilul existent este branșat la utilitățile tehnico-edilitare existente de-a lungul străzii Lotrului și a străzii General Grigore I. Cartianu: apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații/tv cablu și internet.

Pentru celelalte imobile propuse se va realiza infrastructura tehnico-edilitară în interiorul terenului studiat prin prelungirea celor existente sau prin branșarea separată la rețelele existente din zonă.

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

Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord la branșamentul din incintă sau la rețelele de pe străzile Lotrului și General Grigore I. Cartianu, cu conducte având diametrul de Dn 3/4" ce se vor¹⁹

executa din polietilenă de înaltă densitate.

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm.

Pentru branșamentele la rețeaua stradală propusă, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

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

Canalizarea construcțiilor propuse se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare în exteriorul clădirii, la canalizarea stradală propusă, iar aceasta se racordează la rețeaua existentă pe strada Lotrului și strada General Grigore I. Cartianu. Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm. Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, din incintă până la rețeaua stradală propusă, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală existentă pe strada Lotrului și strada General Grigore I. Cartianu.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

În prezent, pe amplasament există un branșament pentru organizarea de șantier. Branșamentul electric definitiv al imobilelor propuse se va realiza din rețelele stradale existente. Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate. De asemenea un aport suplimentar poate fi adus prin amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperișurile imobilelor propuse.

3.6.4 Telecomunicații

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

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă încălzirea se va asigura prin sisteme individuale de apartament, sau colective (de imobil) - centrale termice pe gaze, pompe de căldură, sau electrice.

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

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a construcțiilor se va realiza din rețelele stradale existente pe strada Lotrului și strada General Grigore I. Cartianu. Soluția privind branșarea, traseul conductei și diametrul ei, urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire de către un proiectant autorizat și va trebui realizat de către o firmă autorizată.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate 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 sau containere îngropate, amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la 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 la societățile specializate.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

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

Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

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

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

*Protecția aerului

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

*Protecția împotriva radiațiilor

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

*Protecția solului și a subsolului

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

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

*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

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

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

3.8 Obiective de utilitate publică

În spațiile care se vor realiza în imobilele propuse (de preferat la parter), pot funcționa obiective de utilitate publică din domeniul asistenței sociale, servicii financiar bancare, etc.

4. CONCLUZII

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

Terenul studiat aparține societății S.C. NATURA HOLDING S.R.L., în conformitate cu actul de vânzare nr. 8090 din 26.10.2022 emis de notar²³

public Părău Claudia Rădița și Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 128087 din 27.10.2023.

Terenul cu nr. cadastral 64749, este situat în intravilanul mun. Tg.- Jiu, jud. Gorj, între str. Lotrului și str. General Grigore I. Cartianu, UTR 6 – zonă funcțiuni mixte, Debarcader – V. Alecsandrii, subzona I6 - zonă unități industriale, depozite cu funcțiuni complementare, pentru care POT maxim = 50% și CUT maxim = 1,50.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3.225,00 mp este de teren curți-construcții.

Terenul studiat se învecinează cu:

- la nord - str. General Grigore I. Cartianu,
- la est - S.C. NEW REZIDENT S.R.L.,
- la sud - str. Lotrului,
- la vest – terenuri cu nr. cadastrale 64742, 45274 și 45273.

Pe amplasament există două imobile, din care imobilul C1 se va desființa, iar al doilea (C2) este autorizat ca imobil pentru birouri, în regim de înălțime P+3, are suprafața construită de 356,70 mp și suprafața desfășurată de 1.426,80 mp.

POT existent = 13,25% și CUT existent = 0,464.

Se propune schimbarea destinației terenului în teren pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

Se propune realizarea a 2 imobile în regim de înălțime P+3 destinate pentru funcțiuni mixte (locuințe colective, spații prestări servicii, comerț, birouri administrative, cabinete medicale, etc.).

Sc propus = 933,20 mp și Sd propus = 3.733,20 mp.

Sc total propus = 1.290,00 mp și Sd total propus = 5.160,00 mp.

Construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime P+3, cu H maxim atic construcție = 12,80 m, pentru construcții cu învelitoare tip terasă și 15,80 m pentru construcții cu învelitoare tip șarpantă.

P.O.T. maxim propus = 40% și C.U.T. maxim propus = 1,60 .

Suprafața terenului propusă pentru construcții este de 1.290,00 mp, reprezentând 40,00% din suprafața terenului studiat.

Suprafața propusă a terenului pentru circulații auto și pietonale este de 1.265,00 mp, din care străzi = 269,70 mp (8,36%), parcări = 600,00 mp (18,60%) și trotuare = 375,30 mp (11,64%).

Suprafața propusă a terenului pentru spații verzi = 665,00 mp (20,62%).

Suprafața propusă a terenului pentru platformă gospodărească (îngropată) este de 25,00 mp (0,78%).

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	427,20	13,25	1290,00	40,00
Circulații auto	125,00	3,88	269,70	8,36
Parcare	200,00	6,20	620,00	18,60
Circulații pietonale	39,60	1,23	375,30	11,64
Spații verzi	2.433,20	75,44	665,00	20,62
Platformă gunoi	0,00	0,00	25,00	0,78
S teren studiat	3.225,00	100,00	3.225,00	100,00

Se propune realizarea accesului auto și pietonal la terenul studiat atât de pe strada Lotrului, cât și de pe strada General Grigore I. Cartianu.

În interiorul terenului se propun parări pentru 48 autoturisme (43 pentru apartamente și 5 locuri pentru musafiri), spațiu verde, platformă gunoi, împrejmuire și bransamente la utilități.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

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

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirii;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Sunt permise:

- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe laturile laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m, sau gard viu;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare, rastel pentru biciclete, etc.;

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 3,00$ m peste parcare peste care se pot monta panouri fotovoltaice, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;

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). Aliniamentul construcțiilor noi propuse, la stradă, va fi de minim 2,20 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcțiilor la rețelele existente în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale;
- finalizarea investițiilor propuse.

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 = 0,90 m față de terenul natural.

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.

Poziționările obiectivelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.).

Proprietarul terenului va suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a parcarilor, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu branșamentele necesare pentru fiecare imobil în parte. Valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare obiectiv, în parte.

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcii - Verificări de proiect 	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului 	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none"> - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale 	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Proprietar

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- rentabilizarea economică și reabilitarea urbanistică a unui teren liber, nefolosit, fără perspective de dezvoltare industrială, deoarece este amplasat într-o zonă rezidențială, zonă care a devenit tot mai căutată din punct de vedere al interesului imobiliar
- crearea unor condiții de locuire de calitate pentru a asigura un mediu de viață mai bun, mai sănătos, sigur și liniștit și posibilitatea²⁷

de a realiza unele dotări de folosință zilnică - spații comerciale, prestări servicii, asistență socială și medicală, birouri administrative, financiar-bancare, asigurări, etc.;

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată;
- modernizarea tramei stradale;
- realizarea de surse alternative pentru energie electrică (montare panouri fotovoltaice).

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

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

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

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

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Aparegio Gorj SA, Distribuție Energie Oltenia S.A., Distrigaz Sud Rețele S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj);

2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu.

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



Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

