

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 INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ARABIL ÎN TEREN CURȚI-CONSTRUCȚII, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, HALĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ, AGROTURISM, ÎMPREJMUIRE, UTILITĂȚI
- * **Amplasament :**
Mun. Motru, extravilan sat Ploștina, jud. GORJ, nr. cad. 40407
- * **Beneficiar:**
BUTARU ELENA LAURA și BUTARU DUMITRU
Mun. Motru, str. Calea Tismanei, nr. 7, jud. Gorj
- * **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)
- * **Data elaborării:**
Martie 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 parametri:

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

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

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de³

informare la teren, anunț de informare la primărie) și 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 Motru a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local Motru (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 urbanistii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare 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, doamna Butaru Elena Laura, căsătorită cu domnul Butaru Dumitru a solicitat Primăriei mun. Motru aprobarea introducerii terenului din extravilan în intravilanul satului Ploștina (UTR 12), schimbarea destinației din teren arabil în teren curți-construcții, construire locuință, hală prestări servicii, comerț, agroturism, împrejmuire și realizarea bransamentelor la utilitățile existente în zonă.

Primăria mun. Motru a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 34 din 03.04.2024. Asupra terenului studiat nu este instituit un regim special, dar pentru introducerea terenului în intravilan, schimbarea destinației terenului și stabilirea unor reglementări privind funcțiunile și construcțiile propuse Primăria a considerat, necesar, elaborarea unui PUZ pentru terenul studiat.

Terenul este în totalitate proprietate privată.

Terenul cu nr. cadastral 40407 aparține d-nei Butaru Elena Laura și Butaru Dumitru, în conformitate cu Contractul de vânzare nr. 674 din 27.02.2024 emis de notar public Roșianu Daniela. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Motru nr. 48/27.04.2023, cel pentru localități urbane.

Terenul este situat în zona de nord a municipiului Motru, între limita estică a satului Roșița (UTR 10) și limita vestică a satului Ploștina (UTR 12).

Amplasamentul studiat se află în extravilanul satului Ploștina, mun. Motru, alipit UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, conform PUG mun. Motru, aprobat. Înainte de anul 1990, terenul studiat a făcut parte din intravilanul municipiului Motru, iar după desființarea CAP-ului care era situat la limita nordică a satului Ploștina, prin micșorarea intravilanului, acest teren a rămas în extravilan, la limita cu UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, conform PUG mun. Motru, aprobat.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu Menteanu Sabin,
- la est cu drumul sătesc Ds 225,
- la sud cu ogaș 277,
- la vest cu teren cu nr. cad. 36465.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, care dorește construirea unei locuințe, o hală pentru prestări servicii, un spațiu comercial, solar/seră pentru agroturism, împrejmuire și bransamente la utilitățile existente în zonă.

Funcțiunea propusă și susținută prin prezentul PUZ este de zonă locuințe și funcțiuni complementare (IS – instituții și servicii, mici activități industriale nepoluante).

Se vor realiza spații destinate funcțiunii de comerț (ISco), administrative pentru sediu firmă (ISa), alte servicii (ISsv) cum ar fi activități prestări servicii (ansamblare, montare și prelucrare), depozitare, mici activități industriale nepoluante.

În viitor, la actualizarea PUG-lui, această zonă, care este în corelare cu vecinătatea de pe latura nord și sud, poate fi integrată în destinația dată prin PUG aprobat, UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare.

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

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității.

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 Motru, 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 Motru, elaborat de INCĐ URBANPROIECT București, pr. nr. 637/2006.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și

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

- Certificatul de Urbanism nr. 34 din 03.04.2024;
- Contract de vânzare nr. 674 din 27.02.2024, emis de notar public Roșianu Daniela;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 21419 din 28.02.2024;
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan) nr. 146795 din 21.12.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000, întocmit de ing. Petcu Adrian;
- Plan topografic cu coordonate teren, întocmit de ing. Petcu Adrian, avizat de OCPI Gorj;
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. FREYA PROJECT S.R.L.;
- Aviz de oportunitate nr. 14534 din 29.04.2024 eliberat de Primăria municipiului Motru.

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. De asemenea, 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, cu nr. cadastral 40407 este situat în extravilanul satului Ploștina, municipiul Motru, jud. Gorj, la limita cu UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, în conformitate cu PUG aprobat.

Terenul, în suprafață de 4.968,00 mp, are categoria de folosință de teren arabil (4.413,00 mp) și teren pășune (555,00 mp).

Funcțiunea propusă și susținută prin prezentul PUZ este de zonă locuințe și funcțiuni complementare (IS – instituții și servicii, ISa – spații administrative pentru sediu firmă, ISco - spații destinate funcțiunii de comerț, ISsv – spații pentru alte servicii cum ar fi activități prestări servicii - ansamblare, montare și prelucrare, spații pentru depozitare, spații pentru mici activități industriale nepoluante).

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Motru, pentru zona locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiunea dominantă este de locuire (locuință unifamilială).

În funcție de atractivitatea afacerilor pe care beneficiarul le poate dezvolta în jurul locuinței, precum și de posibilitatea accesării de fonduri, funcțiunea de locuire poate fi extinsă, în viitor, cu locuire temporară, prin¹⁰

realizarea unei construcții destinată pentru pensiune, sau agroturism, precum și dezvoltarea unor afaceri comerciale și/sau de prestări servicii, activități care se încadrează la alte funcțiuni complementare.

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

PUZ-ul, în această etapă, stabilește disfuncționalitățile și facilitățile terenului studiat, prezintă oportunitățile de dezvoltare a zonei și prezintă reglementările privind construirea investițiilor propuse:

- locuință individuală;
- spațiu pentru prestări servicii (ansamblare, montare și prelucrare);
- spațiu comercial mixt și/sau alimentație publică.

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

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Municipiul Motru este așezat din punct de vedere teritorial în partea de sud-vest a județului Gorj, în bazinul superior al râului Motru, pe D.N. la 67 Km de Municipiul Târgu Jiu și la 42 de Km de Dr. Tr. Severin.

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Municipiul Motru este situat într-o zonă cu relief moderat, caracteristică Podișului Getic. Aspectul reliefului este dat de alternanța dealurilor izolate cu profil înalt și văile despărțitoare care se lărgesc în zona de confluență, dând aspectul unei mici depresii. O notă aparte o dau confluența dintre Pârâul Ploștina și Râul Motru și zona de confluență dintre Pârâul Pesteana și Râul Motru. Altitudinea medie a reliefului este cuprinsă între 200÷300 m, cea mai ridicată fiind Piscul Tâlvei de 415 m la NE de satul Roșiuta, municipiul Motru fiind situat la o altitudine de 185m; cea mai coborâtă cotă este de 171m în lunca Merișului în amonte față de comuna Broșteni. Particularitățile reliefului sunt date de piscurile înalte cu aspect rotunjit din sectorul NE și văile care se lărgesc spre confluență. Se remarcă existența unor suprafețe cu fragmentare ridicată în partea de N. Această fragmentare se datorează ramificării bazinelor de recepție ai afluenților, cu o densitate între 0,1÷1 km/km² în Lunca Motrului în partea de sud a culmii dintre Motru și Peștina.

Dealurile izolate se înalță cu cca.50 m deasupra cotei medii cum este cazul Dealului înalt delimitat de V. Leurda, V. Porcasa, V. Ploștina și V. Motru.

Râul Motru este artera hidrografică principală iar orientarea sa este dată de aspectul reliefului. Existența arterelor secundare au dat posibilitatea creării unor spații extinse pe distanțe de câțiva kilometri (între V. Motrului și V. Pârâului Crainici, între V. Motrului și V. Peșteanei, între V. Lupoita și V.¹¹

Ploștina). Aceste spații se alungesc spre zonele de confluență, terminându-se sub forma unor capete de deal (Capul Dealului, Capul Ploștinei). Dealurile au înălțimi peste 200 m, cele mai înalte fiind de peste 300 m: Dealul Cârlești – 328 m, Dealul Culmea Chivadaru – 318 m, Culmea Catunelor – 355 m, Piscul Tâlvei – 415 m. Pantele ocupă suprafețe foarte mari cu înclinări între 0÷30%, cele mai accentuate fiind produse prin activitatea antropică intensă. Cele mai renumite dealuri ale zonei sunt: Dealul Bujorăscu, Dealul Știrbetului, Dealul Roșiuta, Dealul Nebunului, Dealul Porcasei, Dealul Croitoreștilor, Culmea Floarei, Dealul Horaști, Dealul Chivadarului, Dealul Lupoitei, Dealul Blajului, Dealul Cireșului, Dealul Leurzii, Dealul Potângu, Dealul Prigoroiiului s.a.. Valea Râului Motru este cea mai largă ocupând un loc central în peisajul reliefului iar datorită activității antropice omniprezente în regiune s-a creat un relief specific antropic. Condițiile pedoclimatice și de substrat se caracterizează prin prezența zonei de soluri a Piemontul Getic.

În Piemontul Getic rocile de solidificare sunt formate în majoritate din marne, argile marnoase, precum și din pietrișuri și nisipuri.

Procese pedologice principale sunt procesele de alterare puternică a silicaților și de migrare a produselor secundare de alterare.

Solurile piemontului getic în care cea mai mare parte a lor se caracterizează prin procese de alterare cu formare de argilă acumulată în orizont B și silice acumulată în orizonturile A2 și A1 și orizontul de humus.

Pe teritoriul municipiului Motru se găsesc următoarele tipuri de soluri: soluri aluviale, soluri brune acide eumezobazice.

Orașul Motru se află în zona bazinului hidrografic Jiu.

În partea de sud a orașului se află râul Motru, în partea de est se află pârâul Ploștina care se varsă în râul Motru și în partea de vest a orașului este pârâul Lupoiaia. Râul Motru are o lungime de 134 Km cu o altitudine ce scade de la izvoare unde este de 1800m, până la vărsare unde ajunge la 102m Râul Motru are o pantă medie 1'0,013 și altitudinea de 160 m în zona orașului Motru. Râul Motru și pârâiele Lupoiaia și Ploștina sunt regularizate parțial, până la diguri. Râul Motru prezintă un curs sinuos cu schimbări de direcție (NV-SE la Glogova, N-S la Meriș).

Afluenții importanți ai Râului Motru sunt: pe partea stânga Ploștina și Lupoiaia, pe partea dreapta Crainici și Peșteana au dat naștere la văile ce poartă numele acestora, văi destul de înguste în sectorul superior și largi spre locul de vărsare.

Valea Motrului este orientată central în cadrul Bazinului Carbonifer Motru. Bazinul Carbonifer Motru este încadrat în Perimetrul Motrului prezentând particularități specifice în cadrul aspectului piemontan determinat de structura geologică a depozitelor de suprafață dispusă monoclinal, de înclinarea generală a reliefului regiunii de la NV spre SE. Râul Motru¹²

confluează cu Jiul în afara limitelor județului Gorj. Debitul râurilor este determinat de influența climatului submediteranean pus în evidență de maximul pluviometric din lunile de toamnă când are loc o creștere a debitelor, și minimul la sfârșitul verii când se înregistrează debite foarte mici.

Municipiul Motru se încadrează în zona de climă temperat-continentală, caracterizată prin ierni blânde și veri călduroase. Datorită poziției geografice clima municipiului se caracterizează printr-o varietate pronunțată de nuanțe determinate de complexitatea reliefului precum și printr-o diversitate a proceselor atmosferice condiționate de poziția geografică a municipiului față de principalele componente ale circulației generale a atmosferei. Este un climat relativ blând cu temperaturi moderate și precipitații abundente. Acest fenomen se datorează și circuitului maselor de aer sudice și sud-vestice. Temperaturile medii anuale sunt de -1,5 C în luna ianuarie și +20,7 C în luna iulie. Cea mai mare cantitate de precipitații se înregistrează în luna septembrie iar cea mai scăzută se înregistrează în lunile ianuarie și iulie. Indicele de ariditate are valoare de 0,8 -12 (umiditate variabilă sau subumedă). Datorită prezenței föhnului, cea mai mare parte a județului beneficiază de intensități mari ale radiației globale (peste 120Kcal/cm² /an). Este de remarcat și existența unor topoclimate elementare naturale cum sunt: topoclimatul culmilor deluroase principale, topoclimatul pădurilor, topoclimatul depresiunilor de obârșie, topoclimatul complexelor de alunecare.

Flora și fauna se caracterizează prin biodiversitate și frumusețe.

Zona este foarte cunoscută vânătorilor prin domeniile de practică vânătoarească. Este bine reprezentată zona pădurilor de foioase: păduri de cer, gârniță și gorun în alternanță cu pajiști secundare și culturi agricole.

Există peste 700 ha pădure având următoarea compoziție floristică fag, stejar, salcâm, etc.

Vegetația azonală este reprezentată în luncile râurilor cum ar fi râul Motru și este caracterizată prin prezența pajiștilor cu iarbă albastră și zăvoaie de arin negru, plop alb și negru, salcie și prezența următoarelor plante: sunătoare, mușețel, măces, rug, fag, pătlagină, urzică, trifoi, sulfină, podbal.

Fauna pădurilor de foioase este reprezentată de animale sălbatice: vulpe, iepure, porc mistreț, căprioară, veveriță ; și păsări: rațe sălbatice, cocostârci, berze, mierle, grauri, guguștiuci, etc. Fauna acvatică cuprinde o largă diversitate de specii de pești. Pescuitul sportiv se poate desfășura pe lacurile formate în urma închiderii exploatărilor miniere din zona (crap, caras, știucă, clean, mreană) sau pe râul Motru (clean, mreană).

Principala resursă naturală a municipiului Motru este cărbunele energetic (lignit), pe exploatarea căreia se bazează o mare parte din economia zonei, iar materialul lemnos (fag, stejar, salcâm) este și el o resursă demnă de luat în seamă.

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 se admite 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 fi 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 $B = 1,00\ m$ și adâncimea $D = 2,00\ m$.

P_{conv} de baza = 250kPa;

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m iar din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, zona de calcul este $a_9 = 0.15\ g$ și o valoare a perioadei de colț $T_c = 0,7\ s$; zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani.

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în zona de nord a municipiului Motru, între limita estică a satului Roșiuta (UTR 10) și limita vestică a satului Ploștina (în extravilan), alipit UTR-lui 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu Menteanu Sabin,
- la est cu drumul sătesc Ds 225,
- la sud cu ogaș 277,
- la vest cu teren cu nr. cad. 36465.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se face direct din drumul sătesc Ds 225 (drum neamenajat, realizat din pământ bătătorit), care se intersectează cu drumul național DN 67 (str. Calea Severinului), la cca. 230,00 m.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Folosința actuală a terenului studiat, cu nr. cad. 40407, în suprafață de 4.968,00 mp, este de teren arabil (4.413,00 mp) și teren pășune (555,00 mp).

Funcțiunea propusă și susținută prin prezentul PUZ este de zonă locuințe și funcțiuni complementare (IS – instituții și servicii, ISa – spații administrative pentru sediu firmă, ISco - spații destinate funcțiunii de comerț, ISsv – spații pentru alte servicii cum ar fi activități prestări servicii - ansamblare, montare și prelucrare, spații pentru depozitare, spații pentru mici activități industriale nepoluante).

Funcțiunea dominantă este de locuire (locuință unifamilială).

În funcție de atractivitatea afacerilor pe care beneficiarul le poate dezvolta în jurul locuinței, precum și de posibilitatea accesării de fonduri, funcțiunea de locuire poate fi extinsă, în viitor, cu locuire temporară, prin realizarea unei construcții destinată pentru pensiune, sau agroturism, precum și dezvoltarea unor afaceri comerciale și/sau de prestări servicii, activități care se încadrează la alte funcțiuni complementare. Ordinea în care acestea vor fi realizate și poziționarea lor în teren vor fi definitive în faza DTAC, în funcție de prioritățile și oportunitățile financiare ale beneficiarului, PUZ-ul stabilind funcțiunile permise, reglementările privind aliniamentul la limita terenului la drum și limitele laterale, distanța față de calea ferată, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului studiat.

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

Regimul de înălțime din PUG aprobat este P... P+2.

P.O.T. maxim propus în corelare cu PUG aprobat = 30,00%.

C.U.T. maxim propus în corelare cu PUG aprobat = 0,90.

2.6. Echiparea edilitară

Pe teren și în vecinătatea sa nu există rețele tehnico-edilitare, dar pentru realizarea branșamentelor necesare se vor executa extinderi din rețelele existente în zonă (apă, energie electrică, telefonie și telecomunicații/internet) la cca. 250,00 m. Pentru canalizarea menajeră se propune realizarea unui bazin etanș vidanjabil. 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).

Pentru branșarea investițiilor propuse 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.

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 preluate din P.U.G. - ul mun. Motru, prezentate la capitolul 2.

Funcțiunea propusă și susținută prin prezentul PUZ este de zonă locuințe și funcțiuni complementare (IS – instituții și servicii, ISa – spații administrative pentru sediu firmă, ISco - spații destinate funcțiunii de comerț, ISsv – spații pentru alte servicii cum ar fi activități prestări servicii - ansamblare, montare și prelucrare, spații pentru depozitare, spații pentru mici activități industriale nepoluante).

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 ogașul existent la limita terenului de la sud.

Construcțiile propuse (cuplate sau independente) se vor realiza la distanțe, conform legislației în vigoare, astfel încât, în timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie 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, atât din punct de vedere financiar cât și din punct de vedere al integrării funcțiunilor propuse într-o zonă fără alte perspective de dezvoltare urbanistică.

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- revitalizarea, reabilitarea și reintegrarea urbană a unei zone destinată unei funcțiuni agricole (arabil și pășune);
- extinderea și modernizarea rețelelor edilitare în zona studiată;
- realizarea unor activități și dotări care pot deveni de folosință zilnică, care vor crea și noi locuri de muncă;
- posibilitatea de a realiza (între construcțiile propuse) parcare adecvată, spațiu verde și agrement, teren de sport mixt (volei, baschet, tenis de câmp) și loc de joacă pentru copii.

Această opțiune nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale populației orașului.

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. Înainte de anul 1990, terenul studiat a făcut parte din intravilanul municipiului Motru, iar după desființarea CAP-lui care era situat la limita nordică a satului Ploștina, prin micșorarea intravilanului, acest teren a rămas în extravilan, la limita cu UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, conform PUG mun. Motru, aprobat.

La data elaborării acestei documentații nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD).

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

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

Prin PUZ se propune introducerea terenului (4.968,00 mp) în intravilanul satului Ploștina, mun. Motru, UTR 12 – zonă locuințe și funcțiuni complementare, schimbarea folosinței terenului arabil (4.413,00 mp) și pășune (555,00 mp) în teren curți-construcții pentru construire locuință

individuală, o hală pentru prestări servicii, un spațiu comercial, solar/seră pentru agroturism, împrejurimi și bransamente la utilitățile existente în zonă.

În funcție de atractivitatea afacerilor pe care beneficiarul le poate dezvolta în jurul locuinței, precum și de posibilitatea accesării de fonduri, funcțiunea de locuire poate fi extinsă, în viitor, cu locuire temporară, prin realizarea unei construcții destinată pentru pensiune agroturistică, precum și dezvoltarea unor afaceri comerciale și/sau de prestări servicii, birouri administrative firmă, activități care se încadrează la alte funcțiuni complementare.

Funcțiunea propusă și susținută prin prezentul PUZ este de zonă locuințe și funcțiuni complementare (IS – instituții și servicii, ISa – spații administrative pentru sediu firmă, ISco - spații destinate funcțiunii de comerț, ISsv – spații pentru alte servicii cum ar fi activități prestări servicii - ansamblare, montare și prelucrare, spații pentru depozitare, spații pentru mici activități industriale nepoluante).

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți, 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.

Pe latura est a drumului, paralel cu acesta, există o cale ferată industrială, a cărei zonă de protecție este de 20,00 m, ceea ce impune limita de construibilitate pentru construcțiile propuse față de limita la drum a terenul studiat la 6,00 m. Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa reglementări urbanistice (minim 20,00 m față de calea ferată industrială, 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).

În această zonă se pot amenaja locuri de parcare atât pentru locuința propusă, cât și pentru celelalte construcții propuse (spațiu comercial, hală prestări servicii și/sau activități manufacturiere, spații depozitare, seră sau solarii). Din numărul total al locurilor de parcare, **minim 4 %** vor fi rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

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 în¹⁸

PUG-ul mun. Motru, pentru UTR-urile destinate zonelor de locuințe și funcțiuni complementare.

În viitor, la actualizarea PUG-lui, această teren, poate fi integrat în destinația dată prin PUG aprobat, UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, care există în vecinătatea estică.

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;
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat, amplasat la limita intravilanului satului Ploștina (UTR 12) și cu acces direct la drumul Ds 225, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a introduce terenul în intravilan, de a schimba folosința terenului arabil și pășune în teren curți-construcții pentru realizarea obiectivelor menționate (construire locuință individuală, hală pentru prestări servicii, spațiu comercial, solar/seră pentru agroturism, împrejmuire și bransamente la utilitățile existente în zonă).

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 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 de 4.968,00 mp.

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

Regimul de înălțime din PUG aprobat este P... P+2.

P.O.T. maxim propus în corelare cu PUG aprobat = 30,00%.

C.U.T. maxim propus în corelare cu PUG aprobat = 0,90.

Suprafața maximă construcții propuse este de 1.490,00 mp (30,00%), din care pentru locuință și anexe gospodărești = 290,00 mp (5,84%) și alte funcțiuni complementare = 1.200,00 mp (24,16%).

Suprafața propusă a terenului destinat pentru circulații auto (parcare pentru 24 autoturisme) este de 300,00 mp (6,04%) și circulații pietonale (alei) = 330,00 mp (6,64%).

Suprafața propusă a terenului pentru spații verzi și teren agricol este de 2848,00 mp (57,32%).

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții, din care:	0,00	0,00	1490,00	30,00
-locuințe și anexe gospodărești			290,00	5,84
-alte funcțiuni complementare (comerț, prestări servicii)			1200,00	24,16
Circulații auto, parcare	0,00	0,00	300,00	6,04
Circulații pietonale	0,00	0,00	330,00	6,64
Teren arabil, pășune	4968,00	100,00	0,00	0,00
Spații verzi, agricol (legume, vie)	0,00	0,00	2848,00	57,32
Steren studiat	4.968,00	100,00	4.968,00	100

3.5. Căile de comunicație

Terenul are acces direct la drumul Ds 225 fiind paralel cu acesta.

De-a lungul drumului se vor realiza, direct din drumul existent, 24 locuri de parcare pentru clienți, angajați și pentru aprovizionare și/sau desfacere.

Din numărul total al locurilor de parcare, **minim 1 loc (4 %)** va fi rezervat persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

Se vor realiza alei de circulație pietonale de-a lungul parcării, cu acces până la locuință și la spațiile destinate pentru prestări servicii și comerț, precum și în zona de agrement și relaxare, etc.).

Aleile pot fi betonate sau realizate din dale prefabricate, cu dimensiuni variabile de la 1,00 m la 3,00 m. Aleile mai late pot fi folosite de către mașinile de intervenție ale pompierilor și mașinile de aprovizionare, ori de câte ori este cazul, în funcție de necesitate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare (apă, energie electrică) prin branșarea la rețelele existente în zonă. Canalizarea menajeră va deversa la bazin etanș vidanjabil.

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 rețelelor propuse, îngropat în spațiul verde, pe lângă trotuare, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă la DN 67 (str. Calea Severinului), cu conducte având diametrul de Dn 3/4" ce se vor 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 branșamentul la construcțiile propuse, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului, la faza DTAC.

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

Canalizarea construcțiilor propuse se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare în exteriorul clădirilor, la bazin etanș vidanjabil propus în zona sud estică a terenului studiat. 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 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 ogașul (ogaș 277) de la vestul și sudul terenului studiat. Canalizările propuse vor fi realizate prin grija beneficiarului, în baza unor proiecte realizate la faza DTAC.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al construcțiilor se va realiza de la rețeaua stradală existentă la DN 67 (str. Calea Severinului).

Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate, la faza DTAC.

3.6.4 Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală existentă de-a lungul DN 67 (str. Calea Severinului). Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

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

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

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

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

Pentru nevoi ocazionale, la bucătărie pentru necesarul preparării hranei calde, la aragaze cu gaze, se vor folosi butelii GPL de dimensiuni și standarde aprobate ISO.

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 materialul²²

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 amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija proprietarului, în locurile indicate de către Primăria mun. Motru.

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 ogașul 227 existent la vestul și sudul terenului studiat.

***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

Pe amplasament se vor realiza obiective de utilitate publică, cu caracter privat, din domeniul comerțului (alimentație publică), prestări servicii (ansamblare, montare și prelucrare, spații pentru mici activități industriale nepoluante, pensiune, etc.), agrement (parc, piscină, loc de joacă pentru copii), sport (terenuri sport - tenis, volei, etc.).

4. CONCLUZII

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

Terenul studiat, cu nr. cadastral 40407 aparține d-nei Butaru Elena Laura căsătorită cu d-l Butaru Dumitru, în conformitate cu Contractul de vânzare nr. 674 din 27.02.2024 emis de notar public Roșianu Daniela.

Terenul este situat în zona de nord a municipiului Motru, între limita estică a satului Roșiuța (UTR 10) și limita vestică a satului Ploștina (în extravilan), alipit UTR-lui 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu Menteanu Sabin,
- la est cu drumul sătesc Ds 225,
- la sud cu ogaș 277,
- la vest cu teren cu nr. cad. 36465.

Accesul auto și pietonal se face direct din drumul sătesc Ds 225 (drum neamenajat, realizat din pământ bătătorit), care se intersectează cu drumul național DN 67 (str. Calea Severinului), la cca. 230,00 m.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 4.968,00 mp, este de teren arabil (4.413,00 mp) și teren pășune (555,00 mp).

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 34 din 03.04.2024, terenul studiat se află în extravilanul satului Ploștina, mun. Motru, alipit UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, conform PUG mun. Motru, aprobat. Înainte de anul 1990, terenul studiat a făcut parte din intravilanul municipiului Motru, iar după desființarea CAP-lui care era situat la limita nordică a satului Ploștina, prin micșorarea intravilanului, acest teren a²⁵

rămas în extravilan, la limita cu UTR 12 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, conform PUG mun. Motru, aprobat.

Prin PUZ se propune introducerea terenului în intravilanul satului Ploștina, mun. Motru, UTR 12 – zonă locuințe și funcțiuni complementare, schimbarea folosinței terenului arabil și pășune în teren curți-construcții pentru construire locuință individuală, hală pentru prestări servicii, spațiu comercial, solar/seră pentru agroturism, împrejmuire și branșamente la utilitățile existente în zonă. În funcție de atractivitatea afacerilor pe care beneficiarul le poate dezvolta în jurul locuinței, precum și de posibilitatea accesării de fonduri, funcțiunea de locuire poate fi extinsă, în viitor, cu locuire temporară, prin realizarea unei construcții destinată pentru pensiune agroturistică, precum și dezvoltarea unor afaceri comerciale și/sau de prestări servicii, birouri administrative firmă, activități care se încadrează la alte funcțiuni complementare.

Funcțiunea propusă și susținută prin prezentul PUZ este de zonă locuințe și funcțiuni complementare (IS – instituții și servicii, ISa – spații administrative pentru sediu firmă, ISco - spații destinate funcțiunii de comerț, ISsv – spații pentru alte servicii cum ar fi activități prestări servicii - ansamblare, montare și prelucrare, spații pentru depozitare, spații pentru mici activități industriale nepoluante) care este în corelare cu UTR 12 din PUG aprobat.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele 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.

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

Regimul de înălțime din PUG aprobat este P... P+2.

P.O.T. maxim propus în corelare cu PUG aprobat = 30,00%.

C.U.T. maxim propus în corelare cu PUG aprobat = 0,90.

Suprafața maximă construcții propuse este de 1.490,00 mp (30,00%), din care pentru locuință și anexe gospodărești = 290,00 mp (5,84%) și alte funcțiuni complementare = 1.200,00 mp (24,16%).

Suprafața propusă a terenului destinat pentru circulații auto (parcare pentru 24 autoturisme) este de 300,00 mp (6,04%) și circulații pietonale (alei) = 330,00 mp (6,64%).

Suprafața propusă a terenului pentru spații verzi și teren agricol este de 2848,00 mp (57,32%).

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții, din care:	0,00	0,00	1490,00	30,00
-locuințe și anexe gospodărești			290,00	5,84
-alte funcțiuni complementare (comerț, prestări servicii)			1200,00	24,16
Circulații auto, parcare	0,00	0,00	300,00	6,04
Circulații pietonale	0,00	0,00	330,00	6,64
Teren arabil, pășune	4968,00	100,00	0,00	0,00
Spații verzi, agricol (legume, vie)	0,00	0,00	2848,00	57,32
Steren studiat	4.968,00	100,00	4.968,00	100

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Motru, 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 anexelor pentru depozitare, foișoare de curte, etc.
- realizarea împrejmirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare raportate la numărul de persoane care participă la evenimentele organizate (un autoturism la 4 persoane), rastel pentru biciclete, etc.

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

Aliniamentul construcțiilor noi propuse, la stradă, va fi de minim 6,00 m, respectiv minim 20,00 m față de calea ferată.

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 = 0,80 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 obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.).

Suprafețele construite și desfășurate ale construcțiilor propuse sunt variabile, în funcție de modul în care afacerile, gândite de beneficiar, se vor dezvolta și în funcție de posibilitățile de accesare de fonduri structurale.

Proprietarul terenului va suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu branșamentele necesare pentru fiecare investiție în parte.

Proprietarul va obține avizele impuse prin CU nr. 37 din 03.04.2024 (Agenția de protecție a mediului Gorj, SC Aparegio SA CED Motru, Distribuție Energie Oltenia, Gospodărire a apelor Gorj, SC Premier Energy, DSP, ISU).

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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
	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - 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
2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale	Proprietar
5.	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

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

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea și modernizarea rețelelor edilitare în zona studiată;
- crearea unor noi locuri de muncă;
- realizarea unor dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse alimentare și nealimentare;
- crearea unor condiții de locuire, de distracție, agrement și sport de calitate pentru a asigura un mediu de viață mai bun, mai sănătos, mai sigur și mai liniștit prin realizarea unui spațiu verde și agrement, cu loc de joacă pentru copii;
- reabilitarea urbanistică a unui teren liber, amplasat într-o zonă care nu mai este activă și nu mai este de interes, iar pentru rentabilizare economică, afacerea necesită a fi reinventată, ca să poată să aducă plus valoare proprietarului.

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 C.U. și Avizul de oportunitate.

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 prin CU și avizul studiului de oportunitate;
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. Motru, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Motru.

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) 30