

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:	PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU COMERCIAL TARGU-JIU MUNICIPIUL TARGU-JIU, STRADA TERMOCENTRALEI, FN
BENEFICIAR:	TARGU-JIU DEVELOPMENT SRL
COBENEFICIAR:	Consiliul Local al MUNICIPIULUI TARGU-JIU
PROIECTANT GENERAL:	AXA PROSPECT SRL arh. Flavian IVANCU
PROIECTANTI ARHITECTURA	CON'S DESIGN SRL arh. Serban CONSTANTINESCU ARHIAL SRL arh.Gabriela ANTON
PROIECT NR:	P 300 / 2013
DATA ELABORARII:	MAI-IUNIE 2013

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ)

Tema solicitarii este realizarea unei **ZONE COMERT SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Terenul care a generat **PUZ** in suprafata de circa 6,21ha, este situat in **MUNICIPIUL TARGU-JIU, STRADA TERMOCENTRALEI, FN.**

Obiectul **PUZ** - **CENTRU COMERCIAL TARGU-JIU**, consta in modificarea, completarea si detaliera reglementarilor intr-o zona cuprinsa la **NORD** de **DRUM DE ACCES, RESTAURANT REBECA** si un atelier de productie; la **EST** de **STRADA TERMOCENTRALEI** si **CARTIERUL 9 MAI**; la **SUD** de teren viran; iar la **VEST** de **RAUL JIU.**

In perimetrul acestui areal stabilindu-se in acelasi timp zonificarea, indicatorii urbanistici pentru perioada urmatoare, precum si incadrarea intr-o solutie unitara de ansamblu a obiectivului care a generat **PUZ.**

Prevederile **PUZ** vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- CIRCULATIE AUTO SI PIETONALA IN ZONA;
- FUNCTIUNI SI ACCESIBILITATE;
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- REGLEMENTARI SPECIFICE - PRMISIUNI RESTRICTII
- MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

1.3.SURSE DOCUMENTARE

STUDII SI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR **PUZ**

Au fost cercetate urmatoarele proiecte elaborate anterior **PUZ**:

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL** al MUNICIPIULUI **TARGU-JIU** si **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent **PUG**.

Studii si proiecte elaborate concomitent cu **PUZ**:

Pentru elaborarea **PUZ-CENTRU COMERCIAL TARGU-JIU** au fost realizate urmatoarele studii:

- **PLANUL CADASTRAL** si **TOPOGRAFIC** al zonei, scara 1 : 500, elaborat de specialisti autorizati si avizat de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA **GORJ**;

Operatiuni **TOPO-CADASTRALE** efectuate:

- pentru masuratori s-a folosit aparatura **GPS Trimble R8** cu dubla frecventa L1 si L2 si o statie totala **Leica TCR 805 Power**. Pentru determinarea coordonatelor punctelor radiate si a punctelor de statie s-au folosit metode **GPS**, tehnologia **NTRIP** (Networked Transport of RTCM via Internet Protocol) al serviciul ROMPOS-RTK iar statia fixa de la care s-au primit corectiile diferentiale a fost TJIU 2.3. Transformarea coordonatelor punctelor noi din sistemul **ETRS89** în sistemul de proiectie Stereografic 1970 s-a realizat utilizând aplicatia **TransDatRO** versiunea 4.01. Prelucrarea datelor din statie a fost facuta folosind programul pentru calcule topografice **Geotools**. Punctele noi ale retelei au fost marcate în teren în locuri ferite, conservabile în timp si au fost reperate pentru identificare. Calculul suprafetelor se va efectua prin metode analitice (folosindu-se coordonatele punctelor).

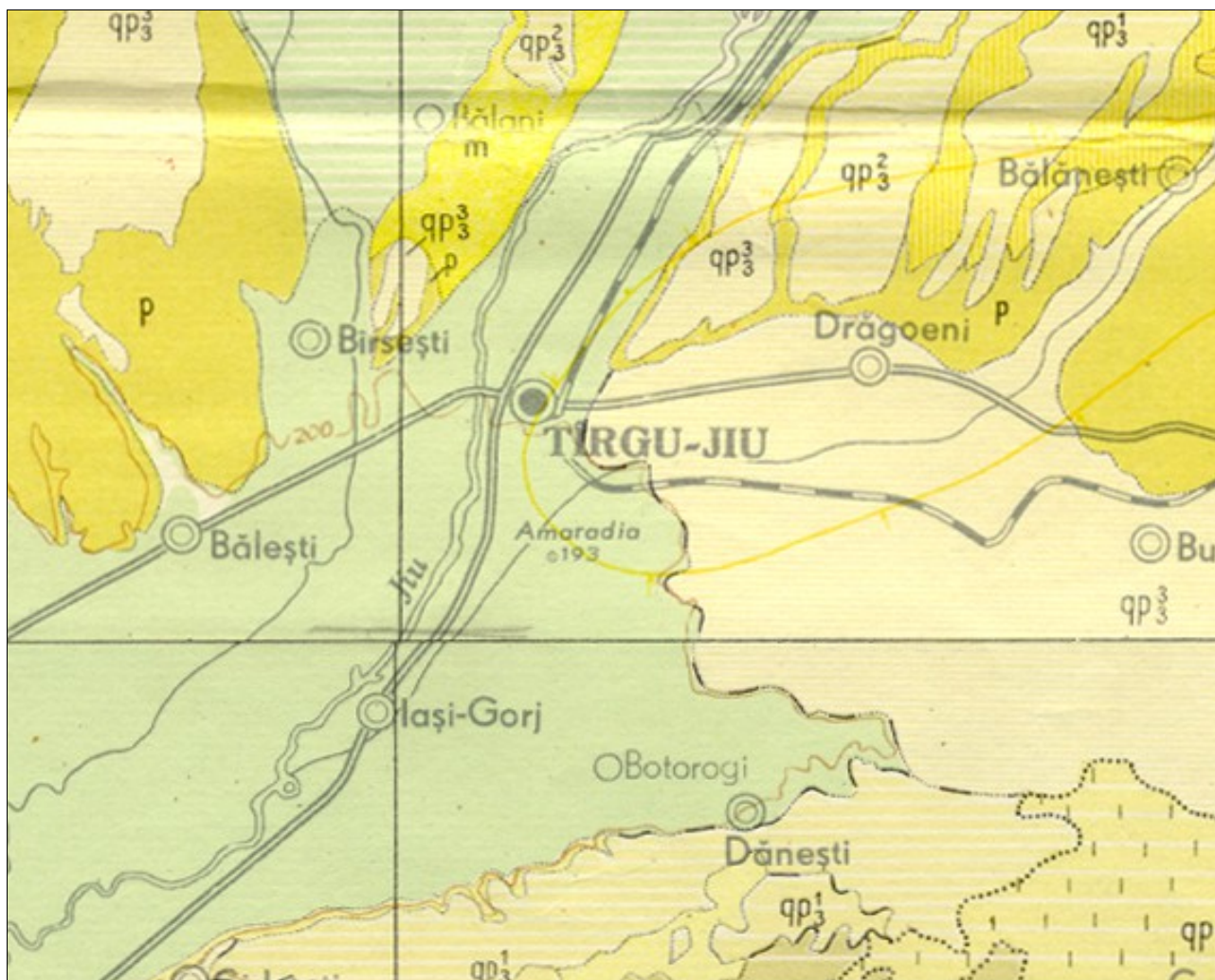
- **STUDIUL GEOTEHNIC** al zonei, elaborat de specialisti autorizati.

DATE GEOLOGICE SI LITOLOGICE din zona **TARGU-JIU, JUDETUL GORJ**

Din punct de vedere **GEOLOGIC** perimetrul investigat face parte din Depresiunea Getica si este alcatuit din depozite de varsta Pleistocene, constituite din doua orizonturi, unul inferior psamo-pelitic reprezentat prin argile in alternanta cu pachete groase de nisipuri si pietrisuri si unul superior psamo-psefitic, reprezentat exclusiv prin nisipuri grosiere, pietrisuri si bolovanisuri.

Depozitele de varsta Holocena reprezentate prin formatiunile loessoide ce acopera depozitele aluvionare ale terasei joase si prin acumularile luncilor alcatuite din nisipuri si pietrisuri si bolovanisuri.

Toate aceste depozite sunt asezate pe formatiuni Pontiene si Daciene, constituite din nisipuri, argile, marne si argile carbunoase.



Harta geologica a zonei Tg Jiu

Din punct de vedere **LITOLOGIC** terenul de fundare investigat prezinta urmatoarea succesiune litologica:

- Sol vegetal, cu grosimea de 0,20m (in toate forajele).
- Umplutura neomogena, cu grosimi de 3,90m - 5,20m (in toate forajele).
- Sub aceste materiale (sol vegetal si umpluturi), pana la adancimile maxime de investigare de 12,00m – 15,00m fata de nivelul terenului, s-a interceptat orizontul necoeziv alcatuit din pietris in amestec cu nisip neuniform si bolovanis, slab colmatat, cu indesare medie-indesat, la partea superioara, in baza cu un procentaj ridicat de pietris, necolmatat, saturat, cu indesare medie.
- Apa subterana a fost interceptata la adancimi de 5,00m – 7,30m fata de nivelul terenului, in orizontul de pietris, in amestec cu bolovanis si nisip, cu indesare medie si depinde de variatia apei din raul Jiu.

Pentru amplasarea obiectivului - faza **PUZ**, a fost obtinut **CERTIFICATUL DE URBANISM NR.488/24.04.2013** - Eliberat de **PRIMARIA MUNICIPIULUI TARGU-JIU**

PERIOADA DE EXECUTIE PROPUA 2013- 2014

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Aflata la periferia orasului, zona a capata caracter industrial in perioada anilor 1969-1975 cand, pe langa mici ateliere se dezvolta o importanta aglomerare de tip industrial, cu o dezvoltare constanta pana prin 1985.

Considerente economice si tehnologice au facut ca dezvoltarea orasului sa se produca constant linear pe directia **NORD-SUD**, in asa fel incat, periferiile pe aceste directii sa fie de mult inghitite. In aceeasi perioada de timp orasul cunoaste o extindere catre zonele industriale a zonelor de locuire determinand vecinatati, de cele mai multe ori nefericite.

Positionarea actuala in cadrul localitatii, determina o alta abordare, din care cea legata de rentabilitate nu este de neglijat.

Prevederile din **PUG – MUNICIPIUL TARGU-JIU**, nu reflecta dinamica reala a orasului, in afara de aceasta, asa cum am mentionat agresiunea zonelor de locuit si a celor complementare locuirii, sau a acelor destinate spatiilor comerciale de toate tipurile, impotriva zonelor industriale se manifesta continuu, dupa 1989.

Acest lucru se datoreaza in principal faptului ca zonele industriale au fost amplasate, din punct de vedere urbanistic, de cele mai multe ori, nepotrivit - pe trasee majore de acces/iesire din oras, foarte aproape de centrele oraselor, pe directii dominante ale curentilor de aer catre oras, etc.

Din acest punct de vedere putem considera acest stabiliment - zona termocentralei - ca o disfunctionalitate majora pe parcursul de intrare sau iesire din oras.

Toate aceste considerente determina sustinerea conversiei zonei, catre o **FUNCTIONALITATE LEGATA DE COMERT, SERVICII, LOISIR, TURISM**, etc.

2.2. RELATIONAREA CU LOCALITATEA

Zona studiata in prezentul **PUZ**, ce face parte din **UTR 32** din **PUG**, si ocupand o suprafata de circa **7,00ha**, pe prima terasa, pe partea stanga, a **RAULUI JIU**, poate fi considerata, pentru pozitia sa geografica favorabila.

Zona, altadata cu caracter mai mult industrial, tinde spre o schimbare radicala avand o importanta pozitie pentru dezvoltarea unor functiuni legate de mediul de **AFACERI, COMERT, TURISM - CAZARE, LOCUIRE, LOISIR**, etc.

AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in intravilan, pe terasa inferioara, pe care se intinde cea mai mare parte a orasului, si se afla in zona intersectiei dintre **STRADA TERMOCENTRALEI** si **STRADA 9MAI**, este liber de constructii avand **POT=0,00%** si **CUT= 0,00**.

Terenul este situat in zona de **SUD** a orasului, pe malul estic al **RAULUI JIU**, in zona cu destinatie comerciala, institutii si servicii de interes public a orasului si cu densitate mare a populatiei.

In apropiere se mai gasesc magazinele din retea **KAUFLAND** si **INTEREX**, magazine cu suprafata comerciala mai mare de 2000mp.

Avandu-se in vedere imediata apropiere a iesirii din oras, **CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU** se bazeaza si pe clientela/populatiadin satele invecinate (**COMUNELE DRAGUTESTI** si **BALESTI**) unde, in momentulde fata nu se gasesc magazine de dimensiuni mai mari.

CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU este considerat un obiectiv general nespecializat, cu vanzare predominanta de produse alimentare, nealimentare, activitati de prestari servicii, divertisment si alimentatie publica.

VECINI

VECINATATE LA NORD	COMUNA STANESTI / COMUNA TURCINESTI / ORASUL BUMBESTI-JIU (SADU)
VECINATATE LA SUD	COMUNA DANESTI / COMUNA DRAGUTESTI
VECINATATE LA EST	COMUNA BALANESTI / COMUNA SCOARTA
VECINATATE LA VEST	COMUNA BALESTI / COMUNA LELESTI

SUPRAFETE

TARGU-JIU	102 km ²
JUDETUL GORJ	5.641 km ²

ORGANIZARE ADMINISTRATIVA

Pe teritoriul municipiului **TARGU-JIU** sunt amplasate si cele 8 localitati componente :

SLOBOZIA - in continuarea orasului si in partea de **VEST** a acestuia;
BARSESTI - amplasata la circa 1 km, la marginea de **VEST** a orasului **TARGU-JIU**;
POIATA - la circa 6 km de oras, in partea de **VEST**;
URSATI - la 5 km de **TARGU-JIU**, in partea de **VEST**;
DRAGOIENI - in continuarea orasului **TARGU-JIU**, in partea de **EST**;
LEZURENI - amplasata la 0,5 km de marginea orasului in partea de **NORD**;
PREAJBA MARE - la circa 3,5 km de oras, in partea de **EST**;
ROMANESTI - in continuarea orasului, in partea de **SUD**.

POPULATIA

TARGU-JIU	98.362 locuitori
JUDETUL GORJ	387.407 locuitori

POPULATIA PE CARTIERE

MUNICIPIUL **TARGU-JIU** este impartit in doua parti (**NORD** si **SUD**) de strada principala a orasului: **CALEA UNIRII**.

Ambele zone cuprind atat cartiere de blocuri, cat si de case.

Conform datelor oficiale continute in **PUG - TARGU-JIU**, populatia orasului este de **97.591**, repartizata in partea de **NORD** a orasului in procent de **40 %**, iar in partea de **SUD** in procent de **60%**.

Prezenta investitie se doreste a fi amplasata in zona de **SUD** a orasului, care in momentul de fata este lipsita de prezenta operatorilor de retail modern reprezentat printr-o **GALERIE COMERCIALA** generoasa si la etajul 1 /partial de **SALI DE CINEMA** si **ALIMENTATIE PUBLICA**..

RETEA COMERCIALA EXISTENTA

KAUFLAND	- ALEEA DIGULUI;
INTEREX	-ALEEA DIGULUI;

RETEAUA DE MAGAZINE **SUCCESE**;
RETEAUA DE MAGAZINE **VEL PITAR**;
MAGAZIN „LIDL” - B-DUL. EC. TEODOROIU, nr.111
ALTE MAGAZINE LOCALE.

În **TARGU-JIU** a existat **TENDINȚA DE EXPANSIUNE** din punct de vedere al **COMERTULUI**, pe partea de **SUD**. Zona în care este propusă construirea obiectivului se află în intravilanul, dar avându-se în vedere apropierea de **MUNICIPIUL TARGU-JIU**, cunoaște o dezvoltare dinamică în domeniul construcțiilor cu funcțiuni cu caracter **COMERCIAL**, de **DEPOZITARE** și **PRESTARI SERVICII**. Astfel imediat lângă terenul propus noului **CENTRU COMERCIAL**, se află hypermarket-ul **KAUFLAND**.

Pentru **STOPAREA MIGRAȚIEI FORȚEI DE MUNCĂ** și creșterea nivelului de trai, la nivel de municipiu, crearea de zone cu **CARACTER COMERCIAL** și de **PRESTARI SERVICII** este mai mult decât **OPORTUNĂ**.

Zona are un **MARE POTENTIAL DE DEZVOLTARE** avându-se în vedere, după cum am menționat, apropierea de cartierele de locuințe, intens populate, din această parte a **MUNICIPIUL TARGU-JIU**.

Investitorul a ales această **AMPLASAMENT** din mai multe considerente:

- TEREN PROPICE PENTRU ACEST TIP DE INVESTIȚIE
- ACCESIBILITATE DIN TOATE DIRECȚIILE
- VIZIBILITATE DIN TOATE DIRECȚIILE
- **DENSITATE MARE DE POPULAȚIE**
- **EXISTENȚA TUTUROR UTILITĂȚILOR ÎN ZONĂ**
- DENSITATE COMERCIALĂ SPECIFICĂ

În zona își au sediul mai multe societăți comerciale având activitate de comercializare produse alimentare și electronice:

- **KAUFLAND**
- **INTEREX**
- **LITOMARKET**
- **FLANCO**
- **RESTAURANT**

Acest lucru presupune un număr foarte mare de angajați, care în drum spre casă își pot face cumpărăturile în viitorul obiectiv **CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ASEZARE GEOGRAFICĂ

Resedința de județ, **MUNICIPIUL TARGU-JIU**, cel mai mare oraș al **JUDETULUI GORJ**, este situat la o altitudine de 195-212 m, la intersecția **PARALELEI 45° 02'** latitudine nordică cu

MERIDIANUL 23°17' longitudine estica, in plina zona temperata, in **DEPRESIUNEA TARGU-JIU- CAMPU MARE**, dominata la **NORD** de masivele muntoase **PARANG** si **VALCAN**, iar la sud de siruri de dealuri.

Municipiul **TARGU-JIU**, incluzand si localitatile componente **IEZURENI, PREAJBA MARE, DRAGOIENI, ROMANESTI, SLOBOZIA, BARSESTI, POLATA** si **URSATI**, se intinde pe o suprafata estimata la **10.258,63ha** si are o populatie stabila de **98.362locuitori**.

Dezvoltarea **MUNICIPIULUI TARGU-JIU** a fost inlesnita in timp de situarea sa la incrucisarea unor drumuri importante (spre **CRAIOVA, RAMNICU-VALCEA, DROBETA TURNU-SEVERIN, PETROSANI**), precum si de construirea in 1888 a caii ferate **FILIASI-TARGU-JIU**.

In ultimii ani, au fost dezvoltate ample proiecte de infratire cu orase europene din **ITALIA -NOCI, GERMANIA-LAUCHHAMMER, BULGARIA-YAMBOL** si **TURCIA-PENDIK**.

Orasul este asezat in zona geografica a **SUBCARPATILOR GETICI**, in **DEPRESIUNEA TARGU-JIU - CAMPU MARE**, una dintre cele mai intinse depresiuni subcarpatice intracolinare, intre **SUBCARPATII GORJULUI** la **NORD** si **DEALUL BRAN**, la **SUD**, la confluenta **AMARADIEI PIETROASEI** cu **JIUL**.

Se intinde pe o lungime de **13km** de la **NORD** la **SUD** si **10km** de la **EST** la **VEST**, pe ambele maluri ale **JIULUI**.

Relieful MUNICIPIULUI TARGU-JIU

Relieful zonei este depresionar, marginit la vest si nord-vest de dealuri de incetire.

TARGU-JIU se situeaza pe trei terase: terasa superioara, in **ZONA CIOCARLAU** (altitudine de **210m**), terasa medie, cu 20m mai jos decat cea superioara, situata in zona fostului lagar de detinuti politici si terasa inferioara, pe care se intinde cea mai mare parte a orasului.

Zona luata in studiu este un platou cu o declivitate insesizabila.

Amplasamentul beneficiaza de o configuratie geografica ce permite realizarea unor cladiri care, daca regimul de inaltime este unul inalt, ofera o panorama favorabila catre lunca inca neamenajata a **RAULUI JIU**.

STUDIUL GEOTEHNIC, precum si constructiile existente, nu au evidentiat incompatibilitati in ceea ce priveste intentia de construire in regim mai inalt decat nivelul mediu al regimului de inaltime actual.

Dezvoltarea tehnologiilor, diversitatea materialelor si evolutia procedurilor in domeniul constructiilor, face ca in prezent zone, considerate nu de mult timp ca greu construibile, sa fie reconsiderate si din acest punct de vedere.

2.4. CIRCULATIA

In prezent, circulatia carosabila in zona studiata este asigurata dinspre oras pe **STRADA VICTORIEI / NORD-SUD; STRADA LUNCILOR / VEST; STRADA 9MAI / EST; STRADA TERMOCENTRALEI / NORD-SUD**.

Artera importanta de acces va fi **STRADA 9MAI** care este perpendiculara, aproximativ, pe **STRADA TERMOCENTRALEI**, care este paralela cu terenul pe care se doreste amplasarea investitiei care a generat **PUZ-ul**.

In momentul actual **STRADA TERMOCENTRALEI** este in curs de modernizare.

Accesul pietonal se face pe trotuarele aferente strazilor enumerate mai sus.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni :

- **ZONA IN STUDIU** din prezentul **PUZ**, se afla in **UTR 32**, cu **SUBZONELE ICS(b); L(a); CC(a)**.

Ca număr de unități funcționale în zona studiată, ponderea o detine funcțiunea de locuire, urmată de aceea de funcțiuni de gospodărie comună, cai de comunicație, instituții și servicii, subzona pentru rețelele tehnico-edilitare și construcții aferente existente - posturi de transformare CEZ Distribuție SA , precum și de zone de locuințe.

Majoritatea acestora sunt supuse, în prezent sau în perspectivă, unor lucrări cuprinse de la demolare, până la cele de reconversie funcțională, extinderi, supraetajări, reconfigurări funcționale, etc.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu toate tipurile de rețele edilitare - alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și alimentare cu gaze.

În zona există următoarele rețele:

ALIMENTARE CU APA

CONDUCTE DE APA:

- conductă de oțel Ø50mm (pentru montarea hidranților exteriori pe conductă publică)
- conductă de oțel Ø100mm
- conductă de oțel Ø133mm
- conductă de oțel Ø150mm
- conductă de oțel Ø300mm
- conductă de oțel Ø500mm
- conductă de PEHD 90mm (pentru montarea hidranților exteriori pe conductă publică)

CANALIZARE

CANALIZARE PLUVIALĂ -MENAJERĂ

- conductă de canalizare pluvială: Dn800mm
- conducte de canalizare menajeră: 250mm(beton și PVC), Dn300mm, Dn400mm, Dn500mm, Dn1000mm

ENERGIE ELECTRICĂ

- rețea de distribuție energie electrică de medie tensiune
- rețea de iluminat public
- rețea de distribuție energie electrică de joasă tensiune

GAZE NATURALE

- rețea de distribuție gaze naturale

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prin poziția în cadrul natural, zona studiată are din punct de vedere al reliefului un aspect preponderent plat, cu mici și nesemnificative denivelări.

În zona studiată, în prezent, sunt suprafețe construite într-un procentaj variabil.

Din punct de vedere geomorfologic, este o zona construibila fara mari probleme de fundare pentru viitoare constructii.

Din punctul de vedere al agentilor poluanti, se edifica constructii noi cu un grad foarte redus de poluare.

Zona studiata nu are nici valoare istorica sau arhitecturala.

Prin construirea ansamblului de cladiri ce stau la baza prezentului PUZ si a sistematizarii celorlalte parcele din zona studiata se are in vedere crearea de suficiente SPATII VERZI pentru aspect si ameliorarea conditiilor de mediu.

IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI

SURSE DE POLUANTI/PROTECTIA CALITATII APEI

Prin alcatuirea constructiei si prin functionarea acesteia nu rezulta poluanti.

ALIMENTAREA CU APA

SURSA DE APA

Pentru alimentarea cu apa a obiectivului se va face printr-un bransament de la reseaua municipala existenta la aproximativ 816m.

Conducta de distributie a apei se va executa din PEHD100, PN6, Dn=100mm cu lungime de 816m pana in caminul de apometru, de la limita de proprietate.

Pentru contorizarea volumelor de apa se va monta un apometru (Dn = 80mm).

MODUL DE FOLOSIRE A APEI

Apa va fi utilizata in scop potabil si pentru satisfacerea urmatoarelor cerinte:

- necesitati menajere
- igienizarea spatiilor
- stropit spatii verzi
- prevenirea incendiilor

IN SCOP POTABIL:

Timp de functionare: 14ore/zi, 365 zile/an

Consumatori si debit specific:

numar angajati = 300

consum specific: Grup sanitar = 2000litri/zi.

coeficient de variatie zilnica = 1,3

coeficient de variatie orara = 3

EVACUAREA APELOR

APELE PLUVIALE

Canalizarea pluviala a constructiei:

Apele pluviale de pe acoperisul constructiei sunt colectate prin coloane pluviale si conduse printr-o retea de canalizare pluviala, spre reseaua municipala existenta in zona la 18m de limita de proprietate.

Apele pluviale de pe platforma carosabila sunt colectate cu gheigere de colectare pluviale si vor fi dirijate spre **SEPARATOARE DE HIDROCARBURI** si apoi in canalizarea pluviala.

Apele accidentale si de igienizare din zona de parcare subterana sunt colectate cu rigole de colectare pluviale si vor fi dirijate spre **SEPARATOARE DE HIDROCARBURI** si apoi in canalizarea pluviala.

Conductele din caminele pluviale se vor monta ingropat in pamant cu o panta de **0,5-2‰**.

RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE MENAJERA

Exista retea de canalizare, pentru evacuarea apelor uzate menajere.

CENTRUL COMERCIAL se va racorda la reseaua de canalizare menajera, existenta pe strada **DACIA**.

Obiectele sanitare specifice de bucatarie din zona de alimentatie publica vor fi utilizate cu separatoare de grasimi locale.

PARAMETRII DE EVACUARE : conform NTPA 001/2002

INCADRAREA IN CLASA DE IMPORTANTA

Conform **STAS 4273 - 83** privind incadrarea constructiilor hidrotehnice in clasa de importanta, lucrarile de alimentare cu apa proiectate se incadreaza in **CLASA A -IV-A DE IMPORTANTA** (constructii de importanta redusa).

-INSTALATII DE INCALZIRE

Spatiile se incalzesc cu agent termic produs de o **CENTRALA TERMICA** avand ca sursa de energie **COMBUSTIBIL GAZE NATURALE** . De asemenea se vor folosi pentru incalzire generatoare de aer cald de tip pompe de caldura electrice.

-VENTILATIE

Ventilarea spatiilor se face mecanic cu ajutorul ventilatoarelor de introducere aer proaspat si evacuare aer viciat. Pentru realizarea unui nivel inalt de eficienta energetica se vor utiliza recuperatoare de caldura.

-PROTECTIA AERULUI

Prin specificul obiectivelor, nu este constituita o sursa de poluare a aerului.

-PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

Prin alcatuirea constructiei si prin functiunea pe care o indeplineste acestea nu este constituita o sursa de zgomot aerian sau de vibratii.

-PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu este cazul.

-PROTECTIA SOLULUI

Prin masurile de captare si tratare a apelor uzate si a apelor pluviale, nu rezulta reziduri ce ar putea afecta solul.

-PROTECTIA ASEZARILOR UMANE

In zona unde se va este propusa investitia, nu sunt amplasate locuinte , zona fiind agricola, cu potential de dezvoltare cu profil industrial, de depozitare si de prestari servicii.

-GOSPODARIREA DESEURILOR

Deseurile menajere rezultate in urma activitatii desfasurate de fiecare obiectiv , in parte, vor fi colectate diferentiat in europubele din plastic/metal cu capac si vor fi preluate de **FIRMA AUTORIZATA** , de salubritate, prin contract, acestea evacuandu-se periodic.

ASPECTELE RELEVANTE ALE STARII ACTUALE A MEDIULUI. Terenul este nepoluat fiind un teren **INTRAVILAN CURTI-CONSTRUCTII; NEPRODUCTIV**. Prin construirea **CENTRULUI COMERCIAL** , prin masurile luate pe relatia canalizarilor menajera si pluviala, prin crearea de spatii verzi si de plantatii de arbori si arbusti, starea atat a terenului cat si mediului se va imbunatati.

-Nu exista caracteristici de mediu, ale zonei, posibil a fi afectate semnificativ prin planul si programul propus.

- Nu exista nici o problema de mediu, care sa fie relevanta nici in prezent nici dupa implementarea planului si programului.
- Prezentul plan – program propus nu are nici o influenta fata de obiectivele de protectie a mediului, stabilite la nivel national, deoarece prin proiect va fi respectata legislatia in vigoare la toate capitolele, inclusiv mediu.
- Prin investitia propusa, prin specificul activitatii ei, nu exista potentiale efecte de depreciere a mediului.
- Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa orice efect advers asupra mediului au fost amplu descrise mai sus.
- Monitorizarea efectelor semnificative ale implementarii plan – programului se va realiza prin grija beneficiarului conform legilslatiei din domeniul mediului, in vigoare.

-IN CONCLUZIE prin planul investitional si programul propus rezulta ca se vor respecta **IMPUNERILE CERUTE PRIN CERINTELE DE MEDIU.**

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nu s-a realizat un **PUZ** preliminar prin care sa se poata extrage optiunile populatiei in legatura cu dezvoltarea zonei, dar din continutul actual al solicitarilor venite dinspre locuitorii din zona, se pot stabili cateva din coordonatele optiunilor.

Masiva dezvoltare a zonelor de locuire din zonele adiacente amplasmentului si a comunelor adiacente, ceeaza potentialul de dezvoltare pe directia satisfacerii necesarului de dotari cu caracter comercial, prestari de servicii, agrement si recreere, ce justifica edificarea unei zone destinate.

Repartitia actuala a obiectivelor de acest tip este defavorabila **MUNICIPIULUI TARGU-JIU.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII SI RECOMANDARI ALE STUDIILOR DE TEREN

Studiul geotehnic preliminar a fost efectuat prin 5foraje.
S-a constatat o formatiune de umplutura de circa 4,00m.
Formatiunile de pana la 13 - 15m adancime sunt constituite din pietrisuri, care apartin depozitelor acoperitoare ale terasei joase a Jiului, iar sub aceste adancimi se poate considera roca de baza apartinand altei structuri geomorfologice.
Se apreciaza caracteristicile terenurilor de fundare la o presiune conventionala de min. 250Kpa., valoare ce permite incarcările date de constructiile avute in vedere.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – MUNICIPIUL TARGU-JIU

Destinatia terenului conform **PUG/PUD-uri - UTR32 :**
PARTIAL PERDELE DE PROTECTIE, LOCUINTE INDIVIDUALE, ZONA COMERCIALA.

Folosinta actuala: **TEREN NEPRODUCTIV, CURTI-CONSTRUCTII**

Dintre prevederile **PUG**, cu implicatii asupra dezvoltarii zonei cuprinsa in studiu, se mentioneaza:

- zona studiata prin prezentul **PUZ** nu cuprinde cladiri protejate pentru valoarea lor istorico - arhitecturala.
- zona a fost, in trecut, destinata preponderent activitatilor industriale
- zona in studiu din prezentul **PUZ** se afla in **UTR 32**, cu caracter industrial si, in conformitate cu reglementarile in vigoare, nu are prevazuti indici urbanistici de ocupare si utilizare a terenului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin continutul prezentului plan urbanistic se propun solutii menite sa remodeleze configuratia actuala, in asa fel incat utilizarea terenului sa presupuna si lucrari de recuperare a suprafetelor verzi.

Prin construirea ansamblului ce sta la baza prezentului **PUZ** si a sistematizarii celorlalte parcele din zona studiata se are in vedere crearea de suficiente spatii verzi pentru aspect si ameliorarea conditiilor de mediu.

Deasemenea, un aspect pozitiv si avantajos pentru **CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU**, este si faptul ca are un amplasament paralel, aproximativ cu **RAUL JIU**.

Astfel va fi proiectata in zona de divertisment si alimentatie publica, o terasa cu vedere spre zona **RAULUI JIU**, vedere care, de altfel, ofera si o excelenta panorama, dominata la **NORD** de masivele muntoase **PARANG** si **VALCAN**.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pozitionat la iesirea din **TARGU-JIU**, centrul comercial se adreseaza atat locuitorilor municipiului,

cat si celor din comunele si orasele invecinate, pe o raza de 10 - 20km.

Centrul comercial este usor de accesat din toate directiile, respectiv **STRADA 9 MAI**, **STRADA LUNCILOR**, **ALEEA DIGULUI** si **STRADA TERMOCENTRALEI**. Pentru accesul pietonilor se vor folosi trotoarele existente si trotuarele in curs de modernizare.

Pentru evitarea eventualelor accidente si fluidizarea circulatiei, impreuna cu **COMISIA DE CIRCULATIE** din cadrul **PRIMARIEI TARGU-JIU**, se va opta pentru modalitatea optima de organizare a traficului si avand ca baza propunerea tehnica inclusa in **PLANUL URBANISTIC ZONAL**.

CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU se va realiza conform **RLU** atasat documentatiei faza **PUZ** si vor fi executate lucrari publice generale, modernizarea drumurilor existente in zona, realizarea unui **SENS GIRATORIU** in intersectia strazilor **TERMOCENTRALEI** si **9 MAI** / investitie deja, aprobata prin **HCL nr.88** din **25.03.2013**, precum si semnalizare corespunzatoare in zona acceselor in incinta. In privinta accesului prin intermediul retelelor de transport in comun amintim faptul ca, in afara de faptul ca **STRADA 9 MAI** este cap de linie pentru majoritatea traseelor de transport in comun realizate de **TRANSLOC SA**, pe strazile **LUNCILOR** si **TERMOCENTRALEI** s-a infiintat un traseu de autobuz care asigura legatura dintre partea de **SUD** a orasului si celalalte zone ale acestuia si localitatea componenta **ROMANESTI**.

Circulatia pietonala se realizeaza in principal prin trotuarele strazilor din perimetru studiat. Este

propus un pietonal major ce parcurge cartierul in zonele sale importante - zona de centru comercial si servicii.

LOCURI DE PARCARE

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul incintei, iar numarul acestora va fi corespunzator dimensiunii si cerintelor **CENTRULUI COMERCIAL TARGU-JIU** atat suprateran, parcare deschisa, cat si la demisolul constructiei in conformitate cu **HG 525/1996 REPUBLICAT**.

Se vor crea conform legislatiei in vigoare un numar adecvat de locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Calcul necesar locuri de parcare **CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU:**

Conform **HG 525/1996 REPUBLICAT / ANEXA 5, PUNCTUL 5.3.**

EXTRAS DIN LEGE:

5.3 - CONSTRUCTII COMERCIALE

5.3.1 - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la **200mp** suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la **400mp**;
- un loc de parcare la **100mp** suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de **400 - 600mp**;
- un loc de parcare la **50mp** suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de **600 - 2000mp**;
- un loc de parcare la **40mp** suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste **2000mp**.

CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU se incadreaza la metoda de calcul - un loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei, avand o suprafata mai mare de **2000mp**.

ADC/propus=32442,00mp / 32442,00mp: 40mp= 811LOCURI DE PARCARE.

Prin proiect sunt propuse circa **820 LOCURI DE PARCARE.**

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se mentin zonele si cladirile cu functiunile de comert, servicii, utilitati si locuire existente.

- Suprafata totala a zonei studiate supuse reglementarii este de **6,21ha**, suprafata ce a fost luata in calcul la stabilirea **POT** si **CUT** generale, valabile pentru intreaga zona.

- Pentru stabilirea **CUT** s-a luat in calcul un numar maxim de niveluri supraterane ca inaltime pentru viitoarele cladiri.

BILANT TERITORIAL

		EXISTENT			PROPUS		
		ha	mp	%	ha	mp	%
	Total suprafata studiata in PUZ	6,21	62050,00		6,21	62050,00	100,00%
	INTRAVILAN	6,21	62050,00	100,00%	6,21	62050,00	100,00%
	EXTRAVILAN	0		0,00%	0		0,00%

	SUPRAFATA PARCELA CE A GENERAT PUZ	4,37	43700,00	100,00%	4,37	43700,00	100,00%
	CATEGORII DE FOLOSINTA						
	TEREN NEPRODUCTIV	3,94	39405,00	90,17%	0		0,00%
	CURTI CONSTRUCTII	0,11	1145,00	2,62%	4,37	43700,00	100,00%
	CAI DE COMUNICATII RUTIERE	0,32	3150,00	7,21%	0		0,00%

ZONIFICARE FUNCTIONALA		PROPUS					
					POT MAXIM	CUT MAXIM	REGIM MAXIM DE INALTIME*
		ha	mp	%			
ICS(b)	ZONA COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	4,37	43700,00	70,43%	80,00%	2,00	P+4E
L(a)	SUBZONA LOCUINTE	0,31	3128,50	5,04%	-	-	P+4E
CC(a)	SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	1,52	15221,50	24,53%	-	-	-

ZONIFICARE FUNCTIONALA		EXISTENT			PROPUS			
ICS(b)		ZONA COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE						
COMERT SI SERVICII	0,00		0,00%	2,75	27515,00	62,96%	maxim 80%	
SPATII VERZI AMENAJATE	0,00		0,00%	0,42	4246,00	9,72%	minim 5%	
LOCUINTE	0,11	1145,00	2,62%	0		0,00%		
CAI DE COMUNICATIE DIN CARE:	0,29	2870,00	6,57%	1,19	11939,00	27,32%		
CIRCULATIE RUTIERA	0,24	2 432,00	5,57%	0,58	5774,00	13,21%		
CIRCULATIE PIETONALA	0,04	438,00	1,00%	0,16	1645,00	3,76%		
PARCARI PUBLICE	0,00		0,00%	0,45	4520,00	10,34%		
TEREN VIRAN	3,97	39685,00	90,81%	0		0,00%		
TOTAL CENTRALIZAT				4,37	43700,00	100,00%		
				POT MAXIM	80,00%			
				CUT MAXIM	2,00			

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Interventiile vizand dezvoltarea unor obiective in zona studiata se vor putea realiza prin bransarea / racordarea la retelele existente, in totalitate, in zona.

ALIMENTAREA CU APA a obiectivelor se va realiza prin bransamente din conductele existente conform documentatiilor tehnice, de profil si avizelor obtinute.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE se va asigura prin bransarea la reseaua existenta Dn300.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE se va asigura bransarea la reseaua existenta Dn800.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA se poate face, prin linii electrice subterane.

CONDUCTA DE GAZE NATURALE de medie presiune existenta asigura necesarul de consum al zonei.

SISTEMATIZAREA VERTICALA, realizarea drumurilor si platformelor pentru parcare nu ridica probleme deosebite, datorita faptului ca terenul nu prezinta diferente semnificative de nivel.

DEZVOLTARE VIITOARE/PREVIZIUNE

CONDUCTE DE APA:

- conducta de otel Ø100mm care pe viitor va trebui schimbata in PEHD110mm(dupa colmatare)
- conducta de otel Ø133mm care pe viitor va trebui schimbata in PEHD140mm(dupa colmatare)
- conducta de otel Ø150mm care pe viitor va trebui schimbata in PEHD 160mm(dupa colmatare)
- conducta de otel Ø300mm care pe viitor va trebui schimbata in PEHD355mm(dupa colmatare)
- conducta de otel Ø500mm care pe viitor va trebui schimbata in PEHD 630mm(dupa colmatare)
- PEHD 90mm care trebuie schimbata in PEHD 110mm(pentru montarea hidrantilor exteriori pe conducta publica)

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

In afara propunerilor mentionate la capitolele **3.3 - VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**, **3.4 - REGLEMENTARI CIRCULATIE** si **3.6 -DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**, in domeniul protectiei mediului se mai pot adauga:

- amplasarea cladirilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1½ ore zilnic la solstitiul de iarna a tuturor incaperilor de locuit
- pentru jocul copiilor se va lua in calcul 1,30mp teren pentru fiecare locuitor
- unitatile comerciale si de prestari, mica industrie, care pot produce zgomot, vibratii, praf, fum, gaze iritante se vor amplasa la minim 15,00m fata de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara între fatada locuintei si perimetrul unitatii ce produce disconfortul.

- nivelul de zgomot nu va depasi limitele specifice admise de legislatia in vigoare, pentru cai de transport, unitati de mica industrie, comerciale sau de prestari de servicii si zone de locuit
- platformele pentru depozitarea recipientelor nu se vor amenaja pe o distanta mai mica de 10,00 m fata de ferestrele cladirilor, in acelasi timp se va asigura depozitarea controlata a deseurilor in recipiente dedicate tipurilor distincte de materiale.
- se interzice in zona cresterea animalelor sau pasarilor in afara acelora de companie sau protectie

SPATII VERZI

SPATIILE VERZI sunt prevazute pe o suprafata de **6556mp**, incluzand si suprafetele existente, din care peluzele vor ocupa circa **15,00%**, pe care se vor profila celelalte elemente, arbori, arbusti sau mobilier urban destinat recreerii active sau pasive.

In masura in care este posibil, vegetatia majora valoroasa, existenta in zona, va fi mentinuta, conservata si replantata.

In spatiile verzi, pe langa spatiile destinate parcarii autovehiculelor se vor amplasa plantatii inalte cu rol important in imaginea peisagistica a ansamblului.

Sortimentele de material dendrofloricol vor fi completate cu arbusti si flori perene, grupate in palcuri si masive in zona pietonalului si zonele de incinta.

PLANTATIILE vor fi grupate pe:

- zona din imediata vecinatate a locuintelor;
- zona din imediata vecinatate a cladirilor de spatii comerciale, birouri, etc.;
- zona perimetrala a drumurilor si aleilor, ca zona de protectie si delimitare.
- aliniamente stradale cu plantatii inalte

CONFIGURATIE SPATIALA

Solutia propusa de alcatuire a ansamblului are in vedere pozitia speciala pe care zona cuprinsa in **PUZ** in cadrul partii de **SUD** a **MUNICIPIULUI TARGU-JIU**.

Construciile vor fi tratate arhitectural corespunzator zonei si functiunii propuse avandu-se in vedere modernizarea intersectiei dintre **STRADA TERMOCENTRALEI** si **STRADA 9 MAI**.

Deasemenea, **CENTRUL COMERCIAL TARGU-JIU**, va fi un spectaculos **CAP DE PERSPECTIVA**, mai ales dinspre **STRADA 9 MAI**.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

REGLEMENTARI - REGIM JURIDIC

In vederea realizarii investitiilor prevazute, in prezentul studiu sunt necesare modificari nesemnificative ale regimului juridic al terenurilor.

Obiectivele de utilitate publica asigura functionarea corespunzatoare a celor de investitii cuprinse in documentatii de urbanism, prin lucrari de modernizare a arterelor pentru circulatie auto, moto si biciclete.

Amenajarea acceselor pietonale, parcajelor, reabilitarea si realizarea unor noi capacitati pentru canalizare pluviala si menajera, alimentare cu energie electrica (iluminat stradal si decorativ,

recirculare apa, fantani, pietonal), plantatii si spatii verzi, intregesc capitolul utilitatilor cu caracter public.

4. CONCLUZII

PLANUL URBANISTIC ZONAL insotit de REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, studiile de specialitate si avizele, se supun aprobarii **Consiliului Local** al MUNICIPIULUI TARGU-JIU, iar dupa aprobare va fi utilizat pentru autorizarea directa a lucrarilor de constructii necesare realizarii obiectivelor de investitii propuse.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse prin prezentul **PUZ**, au fost efectuate analize specifice cu privire la urmatoarele :

- INCADRAREA IN **PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TARGU-JIU**
- CONLUCRAREA URBANISTICA CU CLADIRILE EXISTENTE IN VECINATATE
- CIRCULATIA SI ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA IN ZONA
- TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR STUDIATE
- STUDIU DE IMPLANTARE SOCIO-ECONOMIC A UNUI **CENTRU COMERCIAL**

La faza **DTAC** se va solicita ilustrare de arhitectura si pentru detalierea prevederilor prevazute in prezentul **PUZ**.

In aceasta se vor include cladirile imediat alaturate la frontul lateral stanga, posterior si lateral dreapta indiferent de distanta pana la cea mai apropiata cladire pe fiecare directie.

Rezolvarea finala a anumitor capitole din **PUZ** se va asigura la elaborarea **PTh** si **DE** ale obiectelor sale componente si va fi urmarita la toate fazele de proiectare de catre emitentul certificatului de urbanism, singurul responsabil de respectarea tuturor prevederilor din prezentul.

5. ANEXE - STUDII, ACORDURI, AVIZE

- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU TOPOGRAFIC- Ridicare topografica – zona **CENTRULUI COMERCIAL TARGU-JIU, PUZ-ul** a fost elaborat pe suportul topografic.
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIREA UNUI PUZ / NR.21002-25.05.2013 / APROBAT DE COMISIA TEHNICA SI DE URBANISM - PRIMARIA MUNICIPIULUI TARGU-JIU
- AVIZ OCPI GORJ - NR.83/27.05.2013, pentru inceperea lucrarilor necesare **PUZ**-ului
- PROCES -VERBAL DE RECEPTIE OCPI GORJ - NR.93/05.06.2013, avand ca scop intocmirea si avizarea **PUZ**-ului
- AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR - NR.77/18.06.2013, Administratia Bazinala de Apa Jiu
- ACORD ISU"LT.COL.DUMITRU PETRESCU" AL JUDETULUI GORJ - NR.79/13/SU-GJ/03.06.2013
- AVIZ CEZ DISTRIBUTIE SA - NR.60009778254/30.05.2013
- NOTIFICARE Directia de Sanatate Publica GORJ - NR.10183/31.05.2013
- AVIZ MEDIU - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI GORJ

AXA PROSPECT SRL

Intocmit,
arh. Flavian IVANCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL - CENTRU COMERCIAL TARGU-JIU
MUNICIPIUL TARGU-JIU, JUDET GORJ - STRADA TERMOCENTRALEI, FN

TITLUL I.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU (REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM)

Prezentul regulament:

- Modifica, completeaza si detaliaza prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI TARGU-JIU, pentru zona ce face obiectul prezentului PUZ - CENTRU COMERCIAL TARGU-JIU.
- Stabileste criteriile de evaluare si analiza a documentatiilor supuse autorizarii de executie.
- Enunta conditii de conservare si protejare a patrimoniului natural si construit.
- Stabileste reguli cu privire la siguranta, amplasarea si configuratia volumetrica a constructiilor.
- Creaza autoritatilor locale cadrul suport si instrumentul de prognoza si promovare a actiunilor pentru apararea interesului public, dezvoltarea armonioasa si durabila a localitatii.
- Determina in teritoriul luat in studiu, zone si subzone functionale pe baza criteriilor de unitate sau complementaritate in program, dar si legat de prognosticul de dezvoltare a unor functiuni in detrimentul altora.
- Creaza cadrul regulamentar, pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ, cu privire la mentinerea, dezvoltarea, amplasarea constructiilor, spatiilor verzi, zonelor de agrement si a mobilierului urban.

- Propune regulamente cu privire la echiparea edilitara, la toate tipurile de circulatie, stabilind in acelasi timp restrictiile generale legate si de protectia acestora.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Pentru situatiile neprevazute in prezentul regulament se vor respecta reglementarile continute in legile si actele normative in vigoare, dintre care cel mai definitoriu este **HG 525/1996 REPUBLICAT** :

- **HOTARAREA GUVERNULUI NR. 525 din 27 Iunie 1996**, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 149 din 16 iulie 1996, a fost rectificata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 199 din 26 august 1996 si a fost modificata si completata prin Hotararea Guvernului nr. 789 din 2 decembrie 1997, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 356 din 15 decembrie 1997, prin Hotararea Guvernului nr. 59 din 4 februarie 1999, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 55 din 8 februarie 1999, prin Hotararea Guvernului nr. 960 din 18 noiembrie 1999, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 567 din 19 noiembrie 1999 si prin Hotararea Guvernului nr. 855 din 30 august 2001, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, republicat in M.Of. 856/27.11.2002

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului studiat stabilind zonificarea si coeficientii urbanistici pentru perioada urmatoare si incadrarea intr-o solutie unitara de ansamblu a obiectivului ce a generat **PUZ**.

Zona studiata in prezentul **PUZ**, face parte din **UTR 32** din **PUG**, in nord-vestul municipiului, ocupand o suprafata de circa **6,00ha**.

TITLUL II.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT, CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1 / PROTEJAREA CADRULUI CONSTRUIT SI A VESTIGIILOR ISTORICE;

a. Interventia asupra cladirilor monument si a altor constructii protejate precum si in parcelele acestora, se vor face cu acordul prealabil al Comisiei Monumentelor Istorice;

b. In cazul executarii unor lucrari noi de constructie sau a inlocuirii unor constructii existente este obligatorie descarcarea terenului de sarcina arheologica.

Anterior atacarii lucrarilor de sapare a fundatiilor va fi anuntata Comisia zonala de protectie a patrimoniului in vederea asistarii, de catre un delegat al acesteia, la sapaturi;

c. Cercetarea arheologica va supraveghea lucrarile de sapatura in terenurile pe care au existat cladiri anterioare anului 1900.

d. Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

4.2 / CAZUL CLADIRILOR MONUMENT SAU CU VALOARE ARHITECTURALA;

In cazul in care in zona un imobil va fi clasificat ca monument sau cladire cu valoare arhitecturala :

- Se vor mentine sau reface finisajele originale. Acestora nu li se va aduce nici o atingere decat in cazul in care au suferit degradari, si fara ca elementele de profilatura sa fie ascunse sau deteriorate; se poate schimba materialul invelitorii pastrandu-se geometria acoperisului; se pot aduce modificari ale compartimentarilor interioare fara a fi afectate elemente care prin constitutie, material sau aspect pot fi considerate ca avand caracter patrimonial.

4.3 / INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOR;

a. Vor fi mentinute in functie de nevoi, restaurate, cladirile cu valoare arhitecturala sau ambientala.

b. Pot fi efectuate extinderi ale constructiilor si instalatiilor existente legate de o activitate de utilitate publica cu urmatoarele conditii: sa fie luate masuri pentru reducerea riscurilor si a noxelor la un nivel compatibil, conform aprobarii Agentiei pentru Protectia Mediului Arges;

c. Pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrari de reconversie functionala si modificari interioare si exterioare cu conditia pastrarii, reconditionarii elementelor care au dat caracterul calitativ al imobilului;

d. Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise – se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

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

f. Este interzis sa se mentina aliniamentul existent la strada si sa nu se treaca la cel propus prin PUZ, la o cladire la care interventiile de modernizare echivaleaza cu demolarea. Pentru o cladire la care se solicita extindere sau supretajare si la care expertiza tehnica demonstreaza ca este recomandata demolarea se va alege demolarea si alinierea noii constructii la limita regimului de aliniament propus in PUZ. Pentru cele la care nu se recomanda demolarea

extinderea sau supraetajarea va fi posibila numai cu respectarea stricta a regimului de aliniament propus prin prezentul **PUZ**.

g. cladirile ce au calitatea de „CAP DE PERSPECTIVA” vor fi tratate arhitectural corespunzator.

4.4 / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR;

REGULI GENERALE

a. Orice constructie noua, sau modificarea unei constructii existente trebuie sa se inscrie armonios in zona.

b. Constructiile noi vor trebui sa asigure – prin proportii si compozitia fatadei, prin inaltime, forma si dimensiunile golurilor - o continuitate in peisajul general al strazii.

c. Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi de aceeaasi calitate

arhitecturala ca si fatada principala chiar si atunci cand rezulta un plin (calcan) nu mai lung de 6,00 m.

Se va evita amplasarea in parcela, in asa fel incat sa rezulte un calcan catre una sau mai multe din vecinatati, daca nu se face demonstratia, printr-un **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, ca dezvoltarea pe parcelele invecinate presupune aparitia unor calcane.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 / POSIBILELE RISCURI NATURALE

Zona studiata nu prezinta riscuri naturale.

5.2 / In functie de dimensiunile si destinatia constructiilor, daca se estimeaza cheltuielile pentru echipare edilitara ca depasind posibilitatile financiare ale administratiei publice locale, se poate conditiona autorizarea lucrarilor de construire de un contract prealabil a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

5.3 / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Cladiri inalte sunt cladirile la care pardoseala ultimului nivel este situat la peste 28,00m fata de carosabilul adiacent

- Cladiri foarte inalte sunt cladirile la care pardoseala ultimului nivel este situat la 45,00m sau peste, masurata fata de carosabilul existent

- Nu sunt considerate cladiri inalte cladirile de locuinte care au maxim 11 niveluri supraterane

- Înălțimea maximă la cornișă în raport cu terenul amenajat poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea construcțiilor alăturate (va fi luată în calcul înălțimea celei mai înalte construcții din cele situate pe parcele cu o latură comună) fără a depăși înălțimea maximă la cornișă stabilită prin "Reglementări - funcțiuni" din prezentul regulament.

Pentru aceste situații se va întocmi **PUD**, prin care, pe baza unor ilustrații de arhitectură se va putea justifica depășirea cu mai mult de două nivele a clădirilor alăturate, cu condiția să nu fie depășită înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament.

- Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus este dată de formula $H \leq D$ unde D este distanța între regimul de aliniament de pe ambele laturi ale străzii și H înălțimea maximă admisă.

Sunt admise majorări a înălțimii unei clădiri și în această situație, dacă se realizează retrageri de la limita regimului de aliniament, în așa fel încât formula de calcul al înălțimii maxime să fie respectată.

- Se disting astfel 2 zone cu regim de înălțime diferit :

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| a - cu înălțime maximă de 14,00 m | - regim mic de înălțime |
| b - cu înălțime maximă de 31,50 m | - regim mediu de înălțime |

- Înălțimea maximă în raport cu terenul amenajat este de 10,00m-25,00m.

- Înălțimea clădirilor la cornișe nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre stradă, admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi

- Clădirile cu funcțiune de administrație publică se exceptează de la prevederile alineatelor precedente, iar pentru autorizarea unor astfel de construcții se va întocmi minimum **PUD**.

5.7 / REGULI PARTICULARE PENTRU COMERT

- Ocuparea căii publice va fi limitată, la perioadele tradiționale (martisor, paste, Crăciun etc.) și vor consta în amenajări temporare reduse la simple etalaje mobile, în măsura în care nu incomodează circulația pietonală.

- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când **CENTRUL COMERCIAL** este deschis.

- Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, dacă nu au fost autorizate odată cu construcția cu excepția siglei acestora și a firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

- Se interzice autorizarea amplasării de firme sau reclame pe fațadele construcțiilor, dacă acestea prin amplasament obținează ferestre ale încăperilor utile.

5.8 / REALIZAREA UNOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Pentru realizarea unor obiective de interes public (parkinguri, cladiri pentru administratie publica), terenurile aflate in domeniul public al municipiului vor fi trecute, potrivit prevederilor legale, in domeniul privat al municipiului pentru a fi vandute sau concesionate catre investitorii obiectivelor de investitii.

- Parcajele, spatiile verzi, pietonalul si accesele carosabile, ce se realizeaza de regula din fonduri publice, se amplaseaza pe domeniul public al MUNICIPIULUI TARGU-JIU.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 / AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT;

- Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, aliniamentul astfel definit neputand fi depasit in nici o situatie;

- Regimul de aliniament reprezinta limita catre strada pana la care este permisa realizarea unei constructii

- Conform prevederilor prezentului regulament, in raport cu caracterul strazilor existente, cladirile se vor amplasa la regimul de aliniament sau retrase, fata de spatiile publice (strazi, piete, parcuri), fara a lasa vizibile calcane imediat alaturate cladirilor mentinute.

- Prin exceptie, volumele care avanseaza fata de regimul de aliniament situate la nivelele de deasupra parterului, pot fi autorizate cu conditia pastrarii unei inaltime libere de minimum 4,50m fata de terenul amenajat, cu maxim 1,20m la cladirile cu functiunea de locuinte si cu pana la 3,00m la cladirile cu functiunea de comert, administratie publica si servicii, daca acestea se realizeaza peste un spatiu pietonal, fara sa se depaseasca limita fata de domeniul public;

6.2 / AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE INTERDICTIE SI PROTECTIE

- Se vor respecta retragerile legale impuse de specificul zonei declarata ca zona de protectie.

6.3 / AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARA ALE PARCELEI;

- In situatia amplasarii unor cladiri pe parcele alaturate, distanta dintre ele va fi egala cu minim jumatate din inaltimea la cornise a cladirii cu inaltimea cea mai mare, dar nu mai putin de 6,00m, situatie pentru care se va verifica daca la distanta minima se respecta conditiile de insorire, respectiv durata minima de insorire pentru camerele de locuit la solstitiul de iarna sa fie de minim **1,5-2ore** in perioada 21 februarie - 21 octombrie si de **1ora** pentru functiuni, altele decat cele de locuire ;

- Se va tine cont de orientarea fata de punctele cardinale si se va lua in calcul numai cladirea umbrita direct.

Distanța minimă între fronturile fatadelor cu ferestrele camerelor de locuit va fi de minim 9,00m, chiar dacă condițiile de însorire permit o distanță mai mică.

- În situația în care pereții orientați către spațiul dintre două clădiri au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, baie, camere, etc.) această distanță poate fi redusă, dar nu mai puțin de 4,00m.;

- Pentru partea posterioară a parcelei se aplică reglementările de mai sus cu diferența că distanța minimă a clădirii față de limita proprietății este de 3,00m.

În urma unei expertize tehnice, distanța se poate micșora la 0,05m (rost de dilatație), dacă la limita proprietății învecinate se află un calcan și se legalizează acordul notarial al vecinilor.

- Toate aceste condiții, pentru o clădire aflată în faza de proiectare, sunt anulate de poziția clădirii existente aflată cu o latură, sau mai multe, la mai puțin de 2,00m de limitele proprietății, chiar dacă pe această latură, se află goluri de ferestre, balcoane, logii, etc., amplasate fără respectarea CODULUI CIVIL.

- În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, ci se va urmări dimpotriva, punerea lor în valoare, în același timp, noul edificiu se va supune tuturor condițiilor urbanistice impuse amplasamentului.

- Retragerile minime propuse, de amplasare pentru viitoarele clădiri, sunt de 14,00m față de axul STRAZII TERMOCENTRALEI și de 5,00m față de aleea carosabilă, aflată în partea de NORD, față de **CENTRUL COMERCIAL**.

6.4 / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenurilor exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupată, la sol, cu construcții (vor fi luate în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor).

- În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în consola și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streasini, copertine etc.

SUBZONA ICS(b) - POT MAXIM 80%

6.5 / COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenurilor calculat ca raport între aria desfășurată a construcției (fără nivelurile demisol și din subteran utilizate pentru parcaje și funcțiuni tehnice) și suprafața totală a terenului se prezintă astfel:

SUBZONA ICS(b) - CUT MAXIM 2

NOTA :

În conformitate cu **ORDONANȚA nr.27/27.08.2008**, pentru modificarea și completarea **LEGII 350/2001** -privind amenajarea teritoriului și urbanismul s-au definit indicii urbanistici-instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei/cu precizările explicite de calcul.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - POT- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei/cu precizările explicite de calcul.

6.6 / POSIBILITATI DE DEPASIRE A POT SI CUT

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un **POT** superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține procentul de ocupare a terenului existent, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 / CONDITII DE ACCES SI DRUMURI;

- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să aibă acces la un drum sau stradă fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat prin proprietatea vecină de minim 3,50m lățime, servitute solicitată printr-un **CERTIFICAT DE URBANISM** în situația în care servitutea este realizabilă pe domeniul public, sau instituită prin act notarial autentificat, iar pentru situații conflictuale, pe cale judecătorească, conform **CODULUI CIVIL**.

- Caracteristicile acceselor în toate cazurile, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, poliție și salvare și circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul **ISU GORJ**.

Numărul și configurația acceselor se determină conform **ANEXEI NR. 4** la **H.G.NR.525/1996**.

- Garajele colective, parkingurile, vor trebui să dispună de accese proprii fără să afecteze circulația generală. Este interzisă amplasarea garajelor individuale în construcții provizorii.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale, de turism, sau alimentație publică se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

7.2 / STATIONAREA, PARCAREA, GARAREA AUTOVEHICULELOR;

- Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara **SPATIULUI DOMENIULUI PUBLIC**.

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conform **Art.33 / ANEXA NR. 5** la **H.G.NR.525/1996**. și sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă.

În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 / CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA;

Rețelele de orice utilitate vor fi pozate în zonele de gardă special rezervate între limita carosabilului și regimul de aliniament sau sub trotuarele strazilor.

Pentru realizarea zonei de gardă în unele cazuri este necesară exproprieră în interes public, sau înțelegeri între autoritatea publică și proprietari.

APA POTABILA

Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau din sursă proprie, cu avizul **AUTORITĂȚII DE SANATATE PUBLICĂ** a **JUDETULUI GORJ**.

CANALIZARE MENAJERA

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

CANALIZARE PLUVIALA

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora, cu evitarea scurgerii acestora către alte zone învecinate.

RETELELE ELECTRICE, TELEFONICE ȘI CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, iluminatul public, și de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a fi mascate de zonele de umbră ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fatadelor și vopsite în tonul fatadelor pe care se aplică.

Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

SALUBRITATE

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere pe categorii – sticlă, hârtie, plastic, metal, alte materiale.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII

9.1 / CARACTERISTICI ALE PARCELELOR;

- Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să aibă o suprafață minimă de 350 mp.;

b) să aibă un front la stradă de :

- minimum 8,00m pentru parcele noi rezultate în urma unor împărțiri de teren și minimum 6,00m pentru parcele existente, în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);

- minimum 9,00m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală de unde rezultă că lățimea minimă a unei construcții este de 6,00m);

- minimum 12,00m în cazul construcțiilor cuplate sau izolate (patru fațade și respectiv 3);

c) o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele);

d) nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol.

Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri

de teren (iesire din indiviziune, înstrăinare, moștenire

e) pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol – **Consiliul Local** al **MUNICIPIULUI TARGU-JIU** poate decide autorizarea unor construcții în baza unui **PUD** cu condiția să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1 / SPATII VERZI AMENAJATE SI LIBERE;

- Suprafețele de spații verzi, dimensionate prin bilanț teritorial, se vor evidenția în detaliu la fațade

următoare de proiectare (**PUD** și **DTAC**) și este interzis să primească o altă destinație.

- În situațiile în care se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul **AGENTIEI de PROTECȚIE A MEDIULUI GORJ** și al **ADMINISTRAȚIEI DOMENIULUI PUBLIC**. Taierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

10.2 / IMPREJMUIRI;

- Singurele autorizate spre domeniul public sunt imprejmuirile transparente, din fier forjat, din panouri de plasa sudata cu plantatie de gard viu de-a lungul, sau cele realizate din arbusti sau plante utilizate in mod curent pentru aceasta functiune, cu inaltime egala sau mai mica de 1,80m (este exclusa imprejmuirea catre domeniul public din panouri prefabricate din beton armat – chiar perforate, uluci din lemn sau metal).

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei principale a cladirilor cu vedere la strada.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

- In cadrul **PUG** - MUNICIPIUL **TARGU-JIU**, zona studiata se afla in **UTR 32** si face parte din zona de **SUD** a localitatii.

- In cadrul prezentului **PUZ** - regulamentul local aferent zonei este definit dupa cum urmeaza:

ICS(b)	ZONA COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
---------------	---

11.1/ UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele tipuri de activitati considerate reprezentative si cu atractivitate pentru public:

- SERVICII - BIROURI, HOTELURI, PRESTARI SERVICII;
- COMERT MULTIPLU IN CONSTRUCTII SPECIALIZATE, ALIMENTATIE PUBLICA;
- AGREMENT SI PETRECEREA TIMPULUI LIBER, INCLUSIV SPATII PUBLICE AMENAJATE, PLANTATE SAU NU;
- STATIONAREA SI GARAREA AUTOVEHICULELOR IN CONSTRUCTII SI SPATII COLECTIVE SPECIAL AMENAJATE.
- REALIZAREA UNOR PARKINGURI ACCESIBILE DIN CAILE PUBLICE;

11.2 / UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

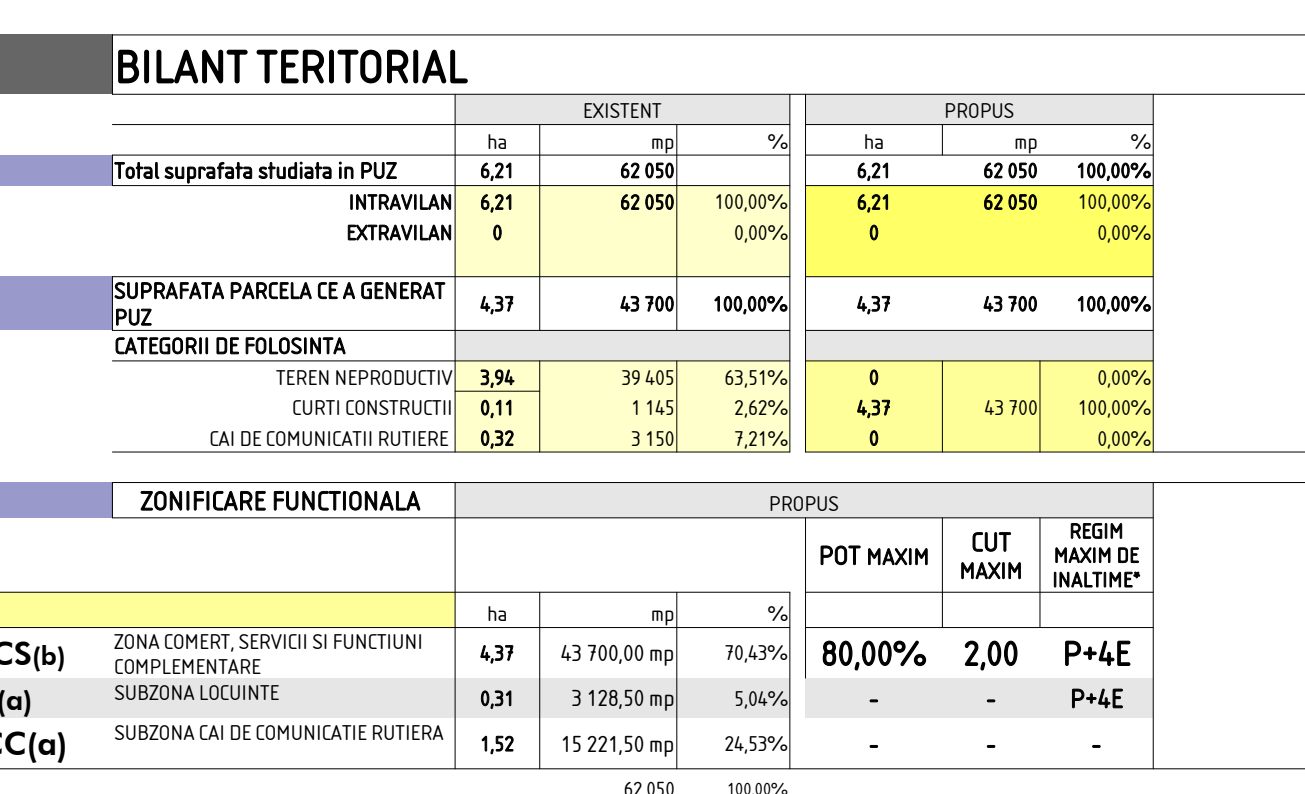
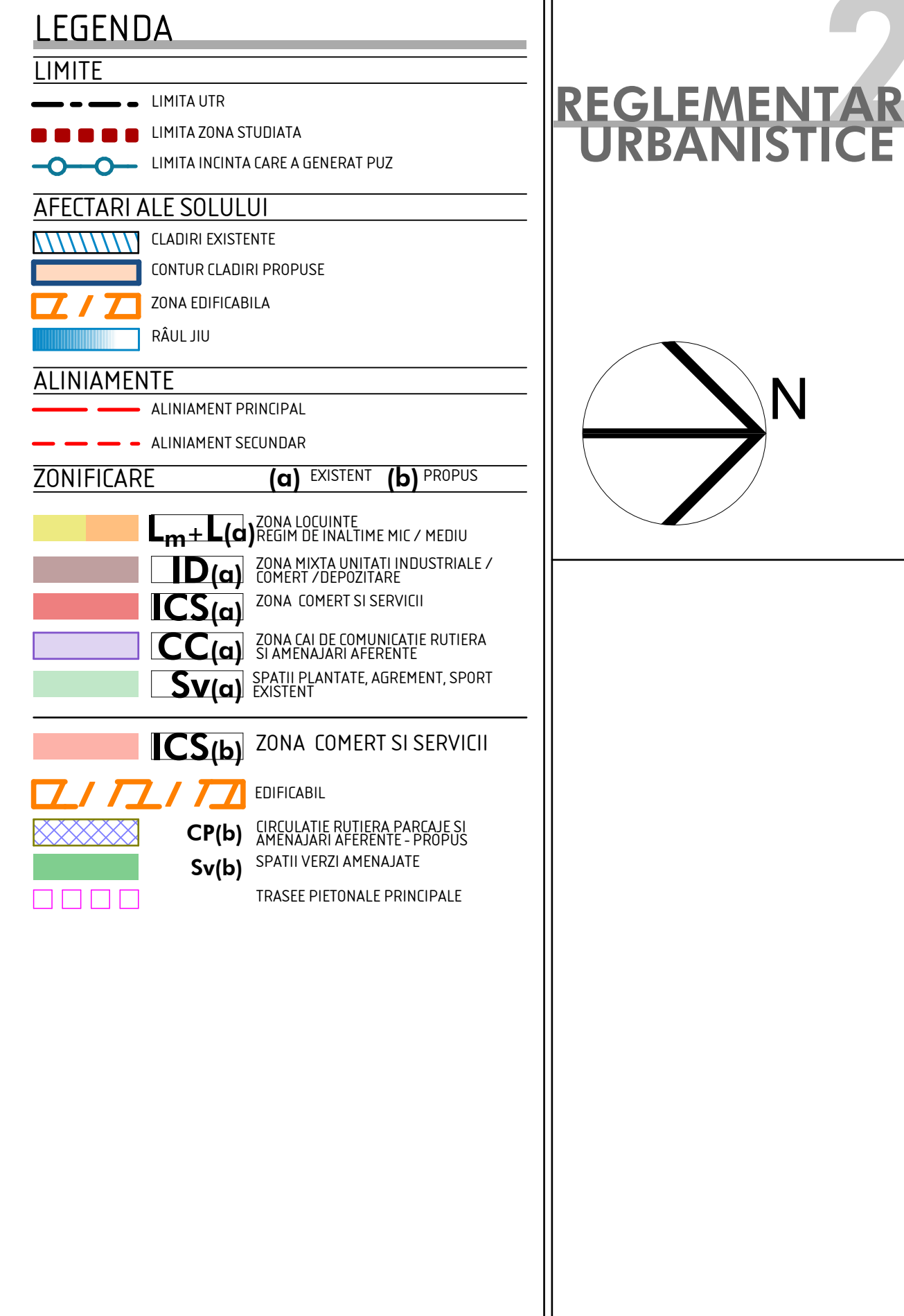
- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor – comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective etc;
- se admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public, functiuni care nu permit accesul liber al publicului, numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special adaptat zonei de afaceri;
- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate, pe parcela in cauza;

11.3 / UTILIZARI INTERZISE

- activitati care genereaza noxe (zgomot, fum, supraincercare anormala a retelelor, etc) si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- activitatile de comert sau prestari servicii desfasurate in chioscuri si in orice alte constructii provizorii

AXA PROSPECT SRL

Intocmit,
arh. Flavian IVANCU



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		EXISTENȚE		PROIECT	
ZONA COMERT, SERVICII SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE					
COMERT SI SERVICII	0	0,00%	275	27,15	43,90% maxim 45%
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0,00%	42	4,34	9,92% minim 5%
LOCUITE	0,11	1,15	24,26	2,42	3,82%
ALTE LOCURI DE CĂMINAT	0,29	2,89	5,79	1,19	11,93% 10,00%
DISPENSARE MEDICALĂ	0,5	2,62	5,39	0,58	5,74
DISPENSARE FARMACI	0,13	1,89	5,6	0,16	3,65
PARKING PUBLICE	0	0,00	0,65	0,52	0,8
TEREN VERDI	3,97	39,65	90,01%	0	0,00%
TOTAL CĂMINATIZAT			4,37	43,90	100,00%
			POT MAXIM		80,00%
			LUT MAXIM		2,00

AXA PROJECTANT GENERAL
Prospect SRL

PROIECTANT COORDONATOR URBANISM			
arh. Flavian Ivancu			
PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM CAPITUL EDITATIA			
ing. Elena Niculesa			
PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM AI DE COMUNICATII			
ing. Elena Avadani			
PROIECTANT DE SPECIALITATE - DORIMURI		REDACIE TOPOGRAFICA LSC TOPOCAD SRL Ing. Lucian Iordache	
ing. Radu Raducanu		STUDIU GEO GEO - SERV SRL Ing. Gheorghe Neața	
REF. PROIECT SPECIALITATE		NR. PROIECT	
arh. Flavian Ivancu		P300	
AI DE COMUNICATII		DENUMIRE PROIECT	
arb. Elena Avadani		CENTRU COMERCIAL TRIGU-JIU, JUDETUL GORJ	
PROIECTANT		STRADA TERMOCENTRALEI, FN, MUNICIPIUL TRIGU-JIU, JUDETUL GORJ	
arh. Flavian Ivancu		DENUMIRE PLASAA REGLEMENTARI URBANISTICE	
lavius Iavrus		NR. PLASAA	
DATA		DATA	
10.05.2013		1.500	
PIUZ		REV. 2.0	
		U.2	

ICS(b)

POT_{MAX} 80%
CUT_{MAX} 2,00

ICS(a)

Lm(a)

L(a)

L(a)

ICS(b)

ZONIFICARE FUNCTIONALA			EXISTENT		PROPOS			
ZONA COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE								
COMERT SI SERVICII	0		0,00%	2,75	27 515	62,96%	maxim 80%	
SPATII VERZI AMENAJATE	0		0,00%	0,42	4 246	9,72%	minim 5%	
LOCUINTE	0,11	1 145	2,62%	0		0,00%		
CAI DE COMUNICATIE DIN CARE:	0,29	2 870	6,57%	1,19	11 939	27,32%		
CIRCULATIE RUTIERA	0,24	2 432	5,57%	0,58	5 774	13,21%		
CIRCULATIE PIETONALA	0,04	438	1,00%	0,16	1 645	3,76%		
PARCARI PUBLICE	0		0,00%	0,45	4 520	10,34%		
TEREN VIRAN	3,97	39 685	90,81%	0		0,00%		
TOTAL CENTRALIZAT				4,37	43 700	100,00%		
				POT MAXIM		80,00%		
				CUT MAXIM		2,00		

AXAProspect

SEF PROIECT SPECIALITATE
arh. Flavian Ivancu
PROIECTAT
arh. Flavian Ivancu
DESENAT
Flavius Ivancu

FAZA
DATA
PUZ
02.07.2013

BENEFICIAR TARGU-JIU DEVELOPMENT SRL		NR. PROIECT P300
DENUMIRE PROIECT CENTRU COMERCIAL TIRGU-JIU STRADA TERMOCENTRALEI, FN, MUNICIPIUL TARGU-JIU, JUDETUL GORJ		
DENUMIRE PLANSA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		
REV.	1:1000,	NR. PLANSA U.2A