

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

2. 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
- 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
- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.13. Alimentarea cu carburanți
- 3.14. Gospodărie comunală
- 3.15. Mod de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului
- 3.16. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase
- 3.17. Protecția mediului
- 3.18. 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 construire imobil birouri, hala productie si imprejmuire teren

Amplasament: Targu-Jiu, str. Tismana, nr. 71 A, jud. Gorj

Beneficiar: CARCEI MIHAI

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

Data elaborării: Februarie 2020

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și 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, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

O data cu avansarea tehnologiei se constata si o dezvoltare a productiei in anumite ramuri ale economiei. Beneficiarul acestei investitii, respectiv domnul Mihai Carcei este unul dintre producatorii locali de echipamente cu automatizari. Pentru dezvoltarea activitatii pe care o detine este necesara crearea unor noi spatii de birouri si

productie.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Targu-Jiu.

Pentru stabilirea condițiilor privind realizarea investiției propuse (spatii de birouri si productie) beneficiarul a solicitat Primăriei Targu-Jiu un Certificat de Urbanism.

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

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 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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

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

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Terenul studiat, în conformitate cu actul de alipire și extrasul de carte funciară

pentru informare, este situat în intravilanul municipiului Targu- Jiu (nr. cadastral 51920). În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 591/06.05.2020 eliberat de primăria municipiului Targu-Jiu, terenul se afla în proprietatea domnului Carcei Mihai.

Terenul este situat într-o zonă slab construita, în apropiere existant terenuri cu destinatii variate: terenuri cu plantatie de nuci, terenuri arabile, service-uri auto, spatii de cazare si locuinte individuale.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei comunei Targu-Jiu, în vederea stabilirii reglementărilor executării de construcții noi pe terenul studiat aflat în zona de dezvoltare.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei;
- propunere de schimbare a categoriei de folosință a terenului, din teren livada în spatii pentru birouri si productie.
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Targu-Jiu
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.

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

- Ortofotoplan cu amplasamentul terenului;
- Planuri de amplasament și delimitare a bunului imobil sc. 1: 2.000; sc.

1:1.000;

- Act de alipire
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Certificat de urbanism nr. 591 din 206.05.2020;
- Studiu geotehnic, intocmit de S.C. ASEAN S.R.L.;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

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

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

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

Situarea terenului într-o zonă de dezvoltare localității precum și accesul rapid din centura ocolitoare a orașului (strada Merilor) unde predomină funcțiunile industriale, fac acest amplasament propice dezvoltării spațiilor de producție și birouri dorite de beneficiar.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting :
luncile aluvionare ale râului Jiu și paraurilor Susita și Amaradia la V, respectiv E ;
dealuri de mică altitudine pe latura N, ce coboară lin spre S.

Riurile ce curg pe suprafața orașului formează intrinduri cu terase și buna aluvionare în formațiunile deluroase din amonte. Panta versanților din zona NE (Dragoieni - Preajba) este puțin abruptă, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecări, ogase, eroziuni de mal). Versanții dealurilor din NV sunt mai abrupti și prezintă uneori fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafețe, dar cu importanță minoră asupra stabilității întregului masiv de roca din versant. Versanții vailor care afectează orașul sunt dispuși în general spre E și V, mai puțin spre S. Zona de lunca aluvionară,

aproximativ plana, se intinde de-a lungul riului Jiu, cu o usoara panta spre S, unde se uneste cu luncile riurilor Susita si Amaradia, intr-o vasta zona de campie aluvionara. Cele trei terase sapate de riul Jiu, de-a lungul timpului, sunt :terasa superioara "Ciocarlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m ;terasa medie cu 20 m mai jos ;terasa inferioara iintre 205 - 210 m, pe care este situata cea mai mare parte a orasului

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

- in terasa joasi si lunca aluvionara a riului Jiu intre 1,20 - 3,50 m ;
- 1,20 - 2,80 m in zona industriala N
- 1,20 - 2,50 m in zona de centru
- 1,70 - 3,50 m in zona de S
- in zona strazilor Islaz si Al. I. Cuza intre 0,70 - 1,10 m ;
- in tersa inalta a Jiului (zona Coloana fara sfirsit - PECO Calea Bucuresti) intre 1,50 - 1,80 m ;
- in platoul din NE (zona Preajba) intre 3,50 - 6,00 m ;

Prin configuratia geografica, zona municipiului Tg-Jiu se incadreaza in zona vegetatiei de lunca. Aceasta formatiune vegetala are caracter areal, se intinde in luncile riurilor din zona depresionara sub forma de zavoae, avind lungime mai mare si exces de umezeala. Speciile caracteristice sunt salciile, uneori amestecate cu rachiti si plop alb sau negru, arinul alb sau negru. Ca vegetatie ierboasa, in pajistile din lungul riurilor cresc coada vulpii si hameiul, a carui floare e utilizata la fabricarea berii de casa. Parasind zona de lunca, inspre versantii interfluviilor apar porumbarul si rugul, care fac tranzitia spre padurile de stejar. In aceasta zona predomina esentele de gorun, cer, garnita, stejar pedunculat si chiar fag.

In partea N-V a orasului, a existat plantatia de nuci , in mare parte distrusa astazi, terenurile fiind ocupate cu constructii noi.

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Terenul studiat este situat în municipiul Targu-Jiu, în intravilanul orasului. Amplasamentul se afla în cartierul Barsesti, în partea de nord vest a orasului având acces direct din strada Tismana (DN 67D).

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord : DN 67D;
- la sud : proprietate privata;
- la vest : SC PRO AUTO LOGISTICS SRL;
- la est : proprietate privata

Date geotehnice sunt prezentate în documentatiile de specialitate atasate: studio geotehnic și studio pedologic.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității straturilor și a nivelului apei subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 1 foraj geotehnic - F1, până la adâncimea de 6.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

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

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

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

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 71, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

□ Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

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

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

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

Categoria geotehnică 1, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului.

Adâncimea de fundare va fi 20 - 30 cm sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 70 – 80 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii

25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

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

P_{conv} de baza = 250kPa;

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în municipiul Targu-Jiu, în intravilanul orasului. Amplasamentul se afla în cartierul Barsesti, în partea de nord vest a orasului având acces direct din strada Tismana (DN 67D).

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord : DN 67D;
- la sud : proprietate privata;
- la vest : SC PRO AUTO LOGISTICS SRL;
- la est : proprietate privata

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se face direct din drumul national DN 67D (strada Tismana)

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial existent

Conform Extras de carte funciară nr 51920, terenul în suprafața de 2435 mp are destinația de livada.

Pe amplasament se afla o plantatie de nuci, imbatranita, pentru care beneficiarul a obtinut autorizatie de defrisare.

2.6. Echiparea edilitară

În zona exista rețea de apă, energie electrică și gaze naturale.

Terenul este traversat de rețeaua electrică de 110KV conform planselor atasate.

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

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

Degradarea solului are atât cauze naturale cât și antropice .

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

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

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

Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre spațiile verzi. Iar apele menajere uzate se vor evacua într-un bazin vidanjabil etans ce se va realiza pe amplasament.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea

beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, pentru activități de producție și birouri.

Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă, care ar putea deveni, chiar, benefică pentru aceștia, deoarece poate genera locuri de muncă.

Pentru amplasamentul studiat nu există alte opțiuni în afara celor enunțate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. Din Regulamentul urbanistic al PUG-ului existent, terenul studiat face parte din zona de dezvoltare a municipiului Tg-Jiu.

Funcțiunea propusă pe amplasamentul studiat, spații producție și birouri, poate coexista cu funcțiunile existente în zonă, de prestări servicii – service auto, spații de cazare și locuire.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului din strada Tismana (Dn 67 D)
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin realizarea investiției propuse, cadrul natural va fi și el valorificat, prin aspectul construcției propuse și prin exploatarea terenului în mod eficient, teren care este neexploatat și lăsat la voia întâmplării în acest moment.

Pentru zona studiată (datorită implementării noilor obiective) se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Funcțiunea terenului studiat va fi spații pentru birouri și producție,

Steren existent = 2435,00mp

S construit propus = 836,00 mp,

S desfășurat propus = 3344,00 mp,

Regimul de înălțime maxim propus este P+3

H maxim propus este de 15 m.

POT maxim propus = 35 %

CUT maxim propus = 1,4

Se propune realizarea a doua construcții cu următoarele caracteristici:

1. construcție cu regim de înălțime P+3

suprafața construită 476mp

suprafața desfășurată 1904mp

destinatia - spatii de birouri, pentru toate etajele (pentru inchiriat)

2. constructie cu regim de inaltime P+3

suprafata construita 360mp

suprafata desfasurata 1440mp

destinatia- spatii de productie pentru parter si de birouri pentru etaje
(birouri proprii pentru, societatea investitorului)

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal se face din strada Tismana.

În incintă se vor realiza 26 locuri de parcare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

In zona nu exista retele tehnico-edilitare de utilitati.

3.7. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face de la rețeau de apa a localitatii.

3.8. Canalizarea

Evacuarea apelor menajere se va face in bazin vidanjabil etans propus in incinta. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre spatiile verzi din incinta.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua de energie electrica stradala.

3.10. Telecomunicații

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

Desemenea existaretea de televiziune și internet prin cablu.

3.11. Alimentarea cu căldură

Incalzirea se va face cu centrala proprie.

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se va face de la rețeaua stradală.

3.13. Alimentarea cu carburanți

Nu este necesară alimentarea cu carburanți.

3.14. Gospodărie comună

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate. Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt: - deșeuri din operațiile de excavare;

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

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuintate la realizarea sistematizării pe verticală ;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.
- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l pe o platformă betonată, aceeași care deservește întreaga incintă, de unde se evacuează de către Direcția de Salubritate, cu care beneficiarii au stabilite contracte de evacuare a deșeurilor, sau se vor evacua periodic prin grija beneficiarilor în locurile indicate de către Primărie.

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

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

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

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

3.16. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.17. Protecția mediului

* Protecția calității apelor

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate. Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală spre spațiile verzi.

*** Protecția aerului**

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

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

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

- utilajele de excavare, încărcare și transport vor avea revizia tehnică actualizată pentru ca emisiile de gaze de eșapare ale acestora să aibă un impact sub limitele admise supra factorilor de mediu;
- mijloacele de transport vor circula în perimetru cu viteză redusă, pentru a nu ridica în atmosferă particule fine de praf;

- dacă pe perioada execuțiilor construcțiilor propuse vor fi perioade de secetă, beneficiarul va umecta drumurile de acces din incintă, apoi va spăla anvelopele roților înainte de ieșirea mașinilor pe drumurile publice;

** Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor*

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

** Protecția împotriva radiațiilor*

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

** Protecția solului și a subsolului*

Solul, în zona executării lucrărilor investițiilor propuse va fi afectat, dar zonele libere vor fi amenajate corespunzător.

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

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

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

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele:

- materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile;

- solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor grele cât și pentru realizarea sistematizării verticale a zonei.

** Protecția așezărilor umane și a locuitorilor*

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

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

3.18. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesul beneficiarului, domnul Mihai Carcei, pe amplasamentul studiat nu sunt obiective de utilitate publică propuse.

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat, în conformitate cu actul de alipire și extrasul de carte funciară pentru informare, este situat în intravilanul municipiului Targu-Jiu, stabilit prin P.U.G. Tg-Jiu.

- terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord : DN 67D;
- la sud : proprietate privată;
- la vest : SC PRO AUTO LOGISTICS SRL;
- la est : proprietate privată

- conform Extras de carte funciară pentru informare terenul este înscris în Cartea Funciară cu nr. cadastral 51920.

Steren existent	= 2435,00mp
S construit propus	= 836,00 mp,
S desfășurat propus	= 3344,00 mp,

Regimul de înălțime maxim propus este P+3 / Hmax=15m

POT maxim propus	= 35 %
CUT maxim propus	= 1,4

- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare

cu vecinătățile existente;

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

- cerințele proprietarilor;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirilor;

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

- reglementări privind zona de protecție a drumurilor nationale
- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.
- Reteaua de energie electrice ce traverseaza terenul

Sunt permise:

- realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea de 2,00 m și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de plase metalice, până la 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm, locuri de joacă cu mobilier și obiecte specifice;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare, rastele pentru biciclete, corpuri de iluminat ambiental, etc.

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

Etapele de intervenție sunt următoarele:

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

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor. Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun

de fundare. Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural. Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului. În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției (DTAC) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea PUZ este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul PUZ pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

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

Ultima etapă o reprezintă aprobarea PUZ.

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

Pe baza PUZ aprobat se poate trece la elaborarea DTAC.

Întocmit,

Arh. Pirvulescu Alina Mihaela

Urb. Pasăre Viorel Dorel



[Handwritten signature]

REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

2. Domeniul de aplicare

- 1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul municipiului Targu-Jiu, strada Tismana, Nr. 71 A, pentru terenul nr. cadastral 51920 , aparținând domnului Mihai Carcei.**

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru zona terenului cu nr. Cadastral 51920 aparținând domnului Mihai Carcei, municipiul Targu-Jiu, strada Tismana, Nr. 71 A**

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate - în cazul nostru pentru zona terenului cu nr. cadastral 51920 aparținând domnului Mihai Carcei, municipiul Targu-Jiu, strada Tismana, nr 71A, jud. Gorj.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții". În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona terenului cu nr. cadastral 51920 aparținând domnului Carcei Mihai, s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.
- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de

mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind

autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), pentru zona terenului cu nr. cadastral 51920 aparținând domnului Carcei Mihai, Targu-Jiu, strada Tismana, Nr. 71 A, jud. Gorj, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Targu-Jiu, terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 591 din 06.05.2020 precum și cu actele de proprietate și extrasele de carte funciară pentru informare, este situat în intravilanul orasului.

*Intocmire PUZ pentru construire imobil birouri, hala productie si imprejmuire teren
Str. Tismana, Nr. 71 A, Tg-Jiu, Gorj*

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord : DN 67D;
- la sud : proprietate privata;
- la vest : SC PRO AUTO LOGISTICS SRL;
- la est : proprietate privata

Conform Extras de carte funciară pentru informare terenul este înscris în Cartea Funciară cu nr. cadastral 51920.

Steren = 2435,00mp

Funcțiunea terenului studiat va fi spatii pentru birouri (servicii) si productie,

Steren existent = 2435,00mp

S construit propus = 836,00 mp,

S desfășurat propus = 3344,00 mp,

Regimul de înălțime maxim propus este P+3 / H maxim 15m

POT maxim propus = 35 %

CUT maxim propus = 1,4

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru terenul studiat regulile de bază sunt cele stabilite prin prezenta documentatie.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor stabili:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

5.1. Generalități

a. In zona exista un mix de functiuni: terenuri extravilan, terenuri intravilan cu spatii de productie, depozitare sau locuinte.

Funcțiunea propusa pentru terenul studiat este de spatii pentru depozitare.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje;
- spatii administrative si de birouri
- spații verzi amenajate
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

c. Utilizări permise:

- anexe agricole
- amenajări spații verzi, locuri de odihna si de recreere alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.
- Spatii de productie
- Spatii de servicii

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții atipice sau cu amplasări, în cadrul parcelei, diferit de cele stabilite în prezentul PUZ, se vor elabora PUD-uri care să reglementeze distanțele, forma și culoarea din cadrul parcelelor studiate.

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități industriale sau agricole care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice;
- realizarea fermelor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.).

Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. față de limita la drumul DN 75D, precum și condițiile impuse prin avizul de la Drumurile Nationale și avizul de la Poliția Rutieră.

g. Amplasarea față de aliniament – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se vor realiza din DN75D.

j. Accese pietonale – se vor realiza din DN75D.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele propuse din incintă, în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați;

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

În zona există rețele de apă, energie electrică, și gaze naturale.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare

Terenul este constituit dintr-o singură parcelă cu suprafața de 2435,00mp. Se va păstra o singură parcelă.

n. Înălțimea construcțiilor – construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+3 cu H maxim = 15,00 m.

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații

de pagode sau similar).

p. Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

S construit propus = 836,00 mp,
S desfășurat propus = 3344,00 mp,
POT maxim propus = 35 %

r. Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

S construit propus = 836,00 mp,
S desfășurat propus = 3344,00 mp,
CUT maxim propus = 1,4

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE ALEI, PARCAJE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

s. Parcaje - se vor realiza accese auto, parări în interiorul incintei pentru 26 autoturisme, alei pietonale, rastele pentru biciclete, corpuri de iluminat ambiental, bănci, mobilier urban cu h = 60 cm, platformă gunoi, etc.;

ș. Spații verzi și plantate – Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuștii și pomi fructiferi).

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 25% din suprafața terenului.

t. Împrejmuiri – conform Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace sau transparente cu înălțimea de 2,00 m .

Întocmit,
Urb. Pasăre Viorel Dorel



11