

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

Find

BORDEROU

A.PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

C.U. NR. 65/2021

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

ACTE DE PROPRIETATE

AVIZE ȘI ACORDURI:

- AVIZ – OPORTUNITATE NR. 46354 DIN 02.11.2021
- AVIZ – AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI
- AVIZ – DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A.
- AVIZ – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE
- AVIZ – TELEKOM
- AVIZ – DISTRIGAZ
- AVIZ – COMISIA DE CIRCULAȚIE
- AVIZ – POLIȚIA RUTIERĂ
- AVIZ – DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ GORJ
- AVIZ – CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
- AVIZ - HIDROELECTRICA
- AVIZ – OCPI GORJ

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- AVIZ – ISU GORJ
- AVIZ – APELE ROMÂNE GORJ

DECLARAȚII VECINI

STUDIU GEOTEHNIC

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B.PIESE DESENATE:

A.01. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

A.02. SITUAȚIE EXISTENTĂ

A.03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

A.04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

A.05. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
ALIMENTARE APĂ

A.06. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
ALIMENTARE GAZ

A.07. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ

A.08. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
CANALIZARE

A.09. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT
- **Beneficiar:** BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL prin PETRESCU DANIEL
- **Proiectant:** S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;
- **Data elaborării:** MARTIE 2022

1.2. Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Tg.-Jiu, str. Ionel Teodoreanu, nr. FN, CF:58772, în vederea realizării obiectivului "ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT".

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință nr. 3.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

Pe zona constituită de parcelă, se propune parcelarea în vederea construirii de imobile de locuințe colective cu spațiu comercial și grădiniță la parter și un spațiu de agrement.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului, terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Plan Urbanistic General Târgu-Jiu

Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu

Plan Cadastral – scara: 1/1000;

Ridicare topografică – scara 1/2000;

Studiu Geotehnic.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ****Bază legală:**

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- /2005 privin protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

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

Terenul studiat se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 3.

U.T.R. nr. 3 este situat în intravilanul municipiului.

Față de situația existentă își păstrează caracteristicile funcționale principale, se extind suprafețele plantate publice.

Destinația parcelelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Funcțiune dominantă:**locuințe**

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înțituit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni interzise în zonă:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
 - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) -15 m;
 - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, și are o suprafață de 26059 mp.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcela compactă, situată între strada Ionel Teodoreanu și str. Barajelor cu acces carosabil din aceleași strazi.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Tg-Jiu (și anexate în copie la documentație) folosința actuală a terenului este arabil, regimul fiscal este cel pentru localitati urbane.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Stratificația terenului:

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - S1

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă

(depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 7,00 m se întâlnește complexul argilo - marnos vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona comunei Licurici.

Grosimea complexului argilo - marnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE****COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.

Indici geotehnici de bază ai terenului

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sânt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

a) Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,30 - 4,00 m

- | | |
|---|---|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 24,20\%$; |
| - greutatea volumică la umiditatea naturală | - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$; |
| - porozitatea | - $n\% = 41,00\%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,69$; |
| - indicele de plasticitate | - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie); |
| - indicele de consistență | - $l_c = 0,71$ (plastic consistentă); |
| - gradul de umiditate | - $S_r = 0,94$ (practic saturat); |
| - umflarea liberă | - $U_l = 110,00 \%$ (active); |
| - unghiul de frecare interioară | - $\phi^\circ = 17^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 15 \text{ kPa}$; |
| - modulul de compresibilitate edometrică | - $M_{2..3} = 13400 \text{ kPa}$ |

(compresibilitate medie)

fracții granulometrice

- $21 \% =$ nisip fin;
- $44 \% =$ praf;
- $35 \% =$ argilă 100 %

b) Stratul cu pietruiri și bolovănișuri în matrice nisipoasă - argiloasă din bază.

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 10,5 \%$; |
|-----------------------|----------------------|

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN / m}^3$;
- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0 \text{ kPa}$;
- modulul de deformare liniară - $E = 20.000 \text{ kPa}$;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$

(neuniforme);

fracții granulometrice

- 11 % = pietriș mare;
- 34 % = pietriș mie;
- 18 % = nisip mare;
- 4 % = nisip fin;
- 1 % = praf,

Condiții de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.
 - Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)
 - Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.
 - Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 96, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- Zona climatică B – STAS 10101/21
- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de 1,2 KN/m²
- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.
- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de 0,30 KN/m²
- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .
- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- 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.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se face atât din str. Ionel Teodoreanu cât și din str. Barajelor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are o suprafață totală de 26059 mp.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

În prezent terenul studiat are destinație de teren intravilan , așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

- P.O.T. maxim admis de 35%;
- C.U.T. maxim admis de 1,05

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

În zonă există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă potabilă – se va realiza din strada Barajelor
- alimentare cu energie electrică – se va realiza din strada Ionel Teodoreanu
- rețea subterană de gaze - se va realiza din strada Ionel Teodoreanu
- rețea de canalizarea – se va extinde rețeaua de canalizare din strada Dumbrava.

În zonă telefonie mobilă (Vodafone, Orange, Zapp și Cosmote) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

Pentru preluarea apelor meteorice se va realiza o rețea de canalizare pluvială în sistem unitar cu panta spre canalul colector paralel cu strada Barajelor. Soluția va fi adaptată la natura terenului prin canalizare pluvială cu rigole monobloc și țevă O315 din PVC cu cămine de vizitare și gaicăre.

2.7. Probleme de mediu

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza construcții destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 953/12.07.2021 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare dezbateri publică.

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 propus, terenul studiat este propus pentru parcelare a terenului pentru construirea de locuințe colective cu grădiniță și spațiu comercial la parter cât și a unei zone de agrement.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime P+3.

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă

Pentru zona studiată în PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

Folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR nr.3

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

continuu (înțituit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni interzise în zonă:

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

-Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
 - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) -15 m;
 - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura atât din str. Ionel Teodoreanu cât și din str. Barajelor cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții fin.

3.4. Organizarea circulației.

Terenul are acces carosabil și pietonal atât din str. Ionel Teodoreanu cât și din str. Barajelor.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zonă. Str. Ionel Teodoreanu și str. Barajelor au o lățime de 7.00 m cu 2 benzi și trotuare pe ambele sensuri.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de locuință.

Se propune trecerea acestui teren în U.T.R. 3 - zonă de locuințe colective.

În prezent terenul este arabil dar este nefolosit și este liber de construcții.

Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,00. Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/teren studiat este de **35%** (SZ2) - în corelare cu cel stabilit în PUG, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus/teren studiat este de **1,05** - în corelare cu cel din PUG municipiul Tg.-Jiu, aprobat.

	SZ1	SZ2
Total teren	971.9	25087
POT		35%
CUT		1.05

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune parcelarea terenului;
- se propune realizarea unor construcții cu un regim P+3;

S.C. SCUAR S.R.L.

proiectare în construcții

Municipiul Tg-Jiu, Strada Iosif Keber, Nr. 1, Tel/Fax 0353.401222

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și rețele tehnico-edilitare;

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Întocmit,

Arh. Dumitru Florescu

Arh. Bilciu Alexandru



Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

2. Domeniul de aplicare

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a

3. construcțiilor la nivelul Municipiul TG.-Jiu, zona extinsă a U.T.R. – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor

5. la nivelul zonelor stabilite pentru zona extinsă a U.T.R. – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

I.DISPOZIȚII GENERALE

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 al U.T.R.-3 lui Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu, din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiul Tg.-Jiu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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 în 2006, 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 P.U.Z. 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

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

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. 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

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

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. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I – Rețele de transport, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 806 din 26 iulie 2006.
- Legea nr. 20/2006 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,

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

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

*Beneficiar: BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: P.U.Z.**Amplasament: STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ*

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

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

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. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- 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

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

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.

*Beneficiar: BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: P.U.Z.**Amplasament: STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ*

• Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru 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;

• Legea nr. 86/2017 privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, 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 Tg-Jiu

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

(Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al Orașului. Terenul este la în intravilanul Municipiul Tg.-Jiu. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din teren arabil în teren curți-construcții.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea, iar zona este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare.

4. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ORAȘULUI TÂRGU JIU, ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, MUNICIPIUL TG.-JIU.

Pentru terenul studiat se propune trecerea din extravilan în intravilan. Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al Municipiul Tg.-Jiu.

5. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al Municipiul Tg.-Jiu, cu următoarele domenii de aplicare:

- 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.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

6. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

6.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire.

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în U.T.R. – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, Municipiul Tg.-Jiu și asimilarea tuturor reglementările impuse acestuia cu particularitățile legate de zona dezvoltată.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

c. Utilizări permise:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înțituit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.-uri care să reglementeze P.O.T.-ul și C.U.T.-ul pentru parcelele studiate.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ****e. Interdicții permanente:**

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

-Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
 - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albiei) -15 m;
 - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

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 strada (5,00 m).

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

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu-Jiu și a Regulilor de bază;

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu-Jiu și a Regulilor de bază;

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare – Nu este cazul.

n. Înălțimea construcțiilor – în funcție de regimul de înălțime, până la P + 2, H_{maxim} admis al zonei este de 10,50 m;

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variate 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.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 35,00 %**.

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

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 1,05**.

Beneficiar: **BIOMASS PELLETS SYSTEMS SRL PRIN PRIN PETRESCU DANIEL**Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GRĂDINIȚĂ LA PARTER, SPAȚIU AGREMENT**Faza: **P.U.Z.**Amplasament: **STR. IONEL TEODOREANU, NR.FN, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDEȚUL GORJ**

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

s. Parcaje – se vor realiza parcări în interiorul terenului.

ș. Spații verzi și plantate - Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de minim 10,00%, raportat la suprafața de teren.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al Orașului Târgu Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vreun fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător.

Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,

Arh. Dumitru Florescu

Arh. Răducan Morega Corneliu

