

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

**FOAIE DE GARDA**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

**\*      Amplasament :**

Mun. Tg.- Jiu, str. Vaduri, jud. GORJ.  
(nr. Cad. 69543 si 68905)

**\*      Beneficiar:**

BLIDEA VASILE PETRE

**\*      Proiectant:**

S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;

șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

**\*      Data elaborării:**

Iunie 2026;

# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

## LISTA DE SEMNATURI

șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)



proiectat : arh. Pîrvulescu Alina Mihaela



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

**CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

- 1.1 Date de recunostere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1 Evoluția Zonei
- 2.2 Incadrarea in localitate
- 2.3 Elemente de cadru natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

**4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

**5. Anexe**

# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri
- **Beneficiar:** BLIDEA VASILE PETRE
- **Proiectant:** S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;

șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel  
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

- **Data elaborării:** 2024

#### 1.2. Obiectul lucrării

##### • Solicitări ale temei-program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul ” Elaborare PUZ- pentru construire hale , spatii comerciale , birouri , conform temei de proiectare dată de beneficiar.

Beneficiarul dorește reconversie functionala din zona de locuire individuala, in cea de unitati industriale si servicii de tip industrial și alte servicii compatibile (ID) - în vederea construirii unor hale pentru depozitare, a unor spatii comerciale si a unor birouri.

Zona aflată în studiul de față se află în intravilanul Municipiul Tg.-Jiu, strada. Vaduri, nr. cad. 69543 si 68905, Jud. Gorj.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

unitatea teritorială de referință în UTR 1 – zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodoriu.

Terenul se află în proprietatea domnului Blidea Vasile Petre.

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 acceselor 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.

#### • **Prvederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prin contextual urbanistic zona studiată aparține conform P.U.G. Târgu Jiu în vigoare zonei de locuinte. În realitate pe terenurile învecinate există și numeroase construcții cu destinație industrială precum și de prestări servicii. Nu se află în derulare un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată. Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu nr. 1543/ 2023 , confirmă intențiile de realizare a obiectivelor de investiții P.U.Z. dezvoltare zona industrială în scopul construirii ansamblu de clădiri și facilități cu funcțiuni industriale sau alte funcțiuni compatibile – comerciale, servicii, depozitare, birouri, etc.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### • **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

<sup>o</sup> Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

valabilitatea prin HCL 537/2023;

° Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu (RLU);

• **Lista studiilor de fundamentare înocmite concomitent cu P.U.Z.**

-Ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;

-Studiul geotehnic ;

- Studiu de circulație

-Date culese pe teren sau din avizele de amplasament privind rețelele de infrastructură.

• **Date statistice**

P.U.G. TÂRGU JIU aprobat prin HCL 159/1998, prelungit prin HCL 537/2023.

Strategia de dezvoltare a Municipiului Târg Jiu.

• **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de dezvoltare mixta în scopul construirii unor hale, spatii comerciale si birouri.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

• **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință UTR 1 – zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodorescu, situată în partea de nord a Municipiului Târgu Jiu. În vecinătatea terenului se află preponderent :

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinație industrială, comercială sau de prestări servicii ( stație de betoane, sala de evenimente, service auto, hale de depozitare, etc.)

- circulații carosabile modernizate si nemodernizate între parcele ( drumuri de exploatare ale primăriei).

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

#### • Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de dezvoltare unitati industriale (I) si servicii de tip industrial și alte servicii compatibile (IS.co, IS.fb, IS.s, IS.sv) în scopul construirii unui ansamblu de hale, spatii comerciale si birouri.

#### • Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic actual se poate aprecia ca zonă ce se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de unitati industriale ( productie, depozitare si servicii cu caracter industrial).

Pe teren există restricții în privința rețelelor edilitare, respectiv zona de protecție a rețelelor electrice aeriene. Traseul acestora afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ. În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salubru.

### 2.2. Încadrarea în localitate

#### • Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, și are o suprafață totală de 3.208 mp, fiind format din 2 parcele de teren alaturate, identificate cu numerele cadastrale: 69543 si 68905 .

#### • Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilități, cooperări în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Terenul studiat este delimitat astfel :

- strada Vaduri - la nord;
- De 19 - la sud;
- nr. cadastral 68904 - la est,
- nr. Cadastral 68908 - la vest.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Pentru functiunile solicitate pe acest teren, pozitionarea acestuia in raport cu localitatea este una favorabila, terenul fiind amplasat in adiacenta Centurii ocolitoare a Orasului , respectiv strada Barajelor. Acest aspect ofera terenului un grad ridicat de accesibilitate.

Referitor la retelele de utilitati necesare functionarii investitiei, pe strada Vaduri exista majoritatea utilitatilor necesare.

Privind fondul construit si functiunile constructiilor vecine, desi terenul se afla in zona de locuire, in realitate in adiacenta nu exista locuinte, ci doar constructii cu caracter industrial sau de servicii, rezultand o cooperare intre functiunile propuse si functiunile existente in vecinatate.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

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

Studiul geotehnic a fost realizat pe baza datelor geotehnice obținute din forajele de referință executate anterior în zona limtrofă , a 2 sondaje geotehnice S1 și S2 realizate conform

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

prevederilor NP 072/2022.

Adancimea de inghet in zonele studiate , este de 0,80cm, conform STAS 6054-77.

Incadrarea prealabila a lucrarii in CATEGORIA GEOTEHNICA asociata cu RISCUL GEOTEHNIC s-a facut , conform NP 074-2022.

Din punct de vedere litologic , stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel :  
strat de sol vegetal, strat praf nisipos, strat cu pietris cu nisip si rar bolovanis.

Calculul terenului de fundare:

-presiunea conventionala de calcul  $p. conv = 250kPa$

-NP 074-2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii;

-GP 129-2014 – Ghid privind Proiectarea geotehnica;

-NP 125-2010 – Normativ privind fundarea consructiilor pe pamanturi sensibile la umezire;

-NP 112-2014 – Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa;

-SR EN 1997-2004/ NB: 2016 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale . Anexa nationala;

-SR EN 1997-2004/ NB: 2009 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale;

-SR EN 1997-2: 2007 – Eurocod 7 – Proiectarea geotehnica Partea 2 . Investigatia si cercetarea terenului;

- SR EN 1997-2: 2007/ NB:2009 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului . Anexa nationala;

-SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2 : investigarea si cercetarea terenului;

-SR EN IS 22475-1:2021 – Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masurare a apei subteane. Partea 1: Principii tehnice de executi.

-STAS 1242/3-87 – Teren de fundare . Cercetarea prin sondaje deschise.

-STAS 1242/4-85 – Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

pământuri.

-SR EN ISO 14688-2:2018 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.

A fost stabilit de comun acord amplasamentul excavatiilor de prospectiune geotehnica. Documentatia a fost realizata , conform temei primite , pe baza investigatiilor de ordin gologo-tehnic ce au determinat:

- geologia terenului studiat;
- nivelul apei subterane;
- caracteristici fizico-mecanice principale ale terenului partant;
- conditiile de fundare pentru constructie.

Caracteristici hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului:

Clima zona cercetata are o clima temperat-continentala, cu caracteristicile:

- temperatura medie anuala.....+10,2°C
- temperatura minima absoluta .....-31,0°C
- temperatura maxima absoluta.....+40,6°C

Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna .....161,6mm
- primavara.....193,7mm
- vara.....209,3mm
- toamna.....188,4mm.

Sunt considerate „cu precipitati” toate zilele in care apa cazuta sub forma de ploaie , lapovita, grindina, ninsoare, etc. a totalizat mai mult de 0,1mm.

### RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- 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

• **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz**

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din strada Vaduri.

Accesul principal in incinta se realizeaza prin terenul cu nr cadastral 69543, iar accesul secundar se poate realiza prin drumul de exploatare situat pe latura de sud-est.

In plus, se poate realiza doar acces pietonal pe terenul cu nr cadastral 68905.

• **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenurile ce fac obiectul acestui studiu are acces din strada Vaduri situată în partea de nord. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

• **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenul reglementat are o suprafață totală de 3.208 mp din care 1.011 mp terenul cu nr. cad. 68905 si 2.197 mp terenul cu nr. cad. 69543, si a fost dobândit prin contracte de vanzare-cumparare.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

În prezent terenul sreglementat are destinație de zona locuinte individuale

- P.O.T. maxim conform PUG de 30%;
- C.U.T. maxim conform PUG de 0.90

Terenul studiat este liber de constructii.

- **Relaționări între funcțiuni**

**Între funcțiunile existente în jurul terenurilor reglementate și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională.**

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

În zona studiată există în prezent fond construit format din constructii cu caracter industrial ( hale de depozitare, statie de productie betoane, service auto, etc) . În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

**Fondul construit din vecinătate este ocupat preponderent din constructii relativ noi, cu caracter industrial ( hale de depozitare, statie de productie betoane, service auto, etc) cu regim de înălțime de maxim p+1.**

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de servicii conexă cu funcțiunile existente în zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe terenuri nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde în suprafață de minim 541,60 , însemnând un procent de minim 20%.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul

- **Principalele disfuncționalități**

° Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a cvartalului din care face parte terenul;

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

° Existența unor clădiri ce nu mai corespund exigențelor din prezent.

#### 2.6. Echiparea edilitară

• **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, telefonizare și gaze naturale. Scurgerea apelor uzate se va realiza într-un bazin etans vidanjabil propus. Rețelele de utilități necesare funcționării se află adiacent parcelei, pe strada Vaduri iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de beneficiar.

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

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

#### 2.7. Probleme de mediu

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.

Activitatea propusă a obiectivului nu este una poluantă, efectul este doar pe perioada execuției lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

#### • **Relația cadrul natural-cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajerile vor fi percepute în mare măsură ne la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată cu construcții și suprafața rezervată spațiului verde. Se va acorda atenție sporită nu

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Proprietatea este privată, construcțiile propuse pentru dezvoltarea unei zone industriale în scopul construirii ansamblu hale, spatii comerciale si birouri.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului;
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare edilitară.

Consultarea populației a fost realizata prin anunțuri publice , adrese de instiintare a vecinilor, si publicarea pe site-ul primariei a documentatiei. Aceasta s-a realizat în diferite faze de elaborare dezbatare publică. In etapa de consultare a populatiei, nu au fost primite observatii asupra documentatiei din partea cetatenilor.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

### **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 crearea unei subzone cu unitati industriale si servicii de tip industrial și alte servicii compatibile (ID) - în vederea construirii unor hale pentru depozitare, a unor spatii comerciale si a unor birouri.

Pentru realizarea planului urbanistic zonal au fost realizate urmatoarele studii: studiu geotehnic, studiu topografic si studiu de circulatie.

- Studiu geotehnic – concluzii:

Pentru obtinerea datelor necesare proiectarii , în conformitate cu prevederilor NP 074-2022, în teren s-a executat o excavatie de prospectiune geotehnica , amplasata de comun acord cu proiectantul general pe zona de interes. Din excavatie s-au prelevat probe geotehnice de teren cu scopul de a stabili constitutia petrografica a terenurilor traversate si de a determina caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din zona cercetata. Excavatia a fost executata în sistem mecanizat, pe parcursul sapaturii fiind prelevate probe de teren , pentru efectuarea analizelor specifice de laborator. Analizele de laborator au fost efectuate de Laboratorul de Analize si Incercari de Constructii – S.C. Hidroconstructia S.A. – Targu Jiu, Str. Livezi, nr.21, Targu Jiu, JHudetul Gorj, autorizat G.T.F. grad II.

În general pamanturile de la suprafata terenului sunt alcatuite din bolovanisuri si nisipuri. Litologia terenului este urmatoarea :

- Un strat de sol vegetal pana la adancimea de 0,30m
- Un strat de praf nisipos cafeniu-galbui, umed si sfaramicios, amestecat cu pietris pana la adancimea de 1,5m, respectiv cu o grosime de aproximativ 1,20m

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- Un strat de pietris cu nisip si rar bolovanis , neuniform, indesat, pana la adancimea talpii forajului , respectvi 5m. De la adancimea de 1,80m, pietrisul este saturat.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea medie de 2,0m la data efectuarii investigatiilor, dar a urcat la cota -0,50m in decurs de cateva ore unde s-a stabilizat complet.

Chimismul apelor, releva faptul ca apa nu prezinta agresivitate fata de metale si betoane.

NU exista presiuni excedentare ale apei din porii terenului.

Incadrarea geotehnica a terenului se face in „ Risc geotehnic redus” si „categoria geotehnica 1”.

Amplasamentul actual este un teren plat, fara accidente vizibile. Terenul nu prezinta pericol de pierdere a stabilitatii.

- Studiu topografic – concluzii

A fost intocmit studiu topografic, respectiv ridicare topografica cu cote de nivel, receptionata de OCPI Gorj, prin procesul verbal de receptie nr. 1455/2023. Terenul are suprafata totala de 3208mp, este delimitat in coordonate stereo, si este plat, fara declivitati majore. Pe terenul cu nr. Cadastral 68908 exista un stalp al retelei supraterane de energie electrica. Terenul se invecineaza cu strada Vaduri, avand acces direct din aceasta.

- Studiu de circulatie – concluzii

Terenul are acces direct din strada Vaduri situata pe latura de nord, strada existenta si amenajata. Pe terenul cu nr. Cadastral 69543, se poate face accesul auto si pietonal. Pe terenul cu nr cadastral 68905 se poate face doar accesul pietonal.

Se va amenaja pe cheltuiala beneficiarului racordul la drumul public. Locurile de parcare necesare se vor realiza in incinta, necesarul lor fiind satbilit conform prevederilor RGU 525.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

#### 3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu

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

Folosința actuală : teren arabil.

Destinația terenului conform PUG: UTR 1 – zona locuinte individuale si functiuni complementare – servicii nepoluante si care nu polarizeaza un trafic intens.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,9

Regim maxim de inaltime P+2

H maxim = 10m

Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane, conform HCL nr. 720/27.12.2022.

Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotarile consiliului local sau judetean cu privire la zona în care se afla imobilul.

Zona studiată se află în intravilanul localității Târgu Jiu.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura din Strada Vaduri cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20 % spații verzi din totalul suprafeței terenului ce rămâne în proprietatea beneficiarului.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi și plantate.

#### **3.4. Modernizarea circulației.**

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Vaduri.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zona Strada Vaduri care are o lățime de 6 m cu 2 benzi. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate în nici un fel.

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă din pavele sau IAU sau beton, pentru a se face legătura cu strada Vaduri.

Accesul auto se va realiza cu pantă și rigole casetate pentru a prelua apele pluviale de la construcție.

Nu sunt propuse cedări de teren pentru drum.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei nr. 6 din RGU (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii).

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se va definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizație de Construire.

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

Se propune schimbarea de destinație a terenului studiat, în stransa corelare cu vecinatatile existente si cu situatia reala din teren, in ceea ce priveste functiunile fondului construit existent.

**Funcțiunea propusă de investitori și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de unitati industriale (I) si servicii de tip industrial și alte servicii compatibile (IS.co, IS.fb, IS.s, IS.sv) - în vederea construirii unor hale pentru depozitare, a unor spatii comerciale si a unor birouri.**

Dezvoltarea prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- spatii de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului ( activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinatie productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale) .

- spatii de depozitare, logistica, distributie si desfacere (depozite frigorifice, depozite de alimente , depozite de materiale de constructii, etc),

- parc de activitati

- prestări servicii (constructii de birouri / administrative, service/atelier auto, reprezentanta auto),

- Functiuni de servicii industriale si cvasi-industriale,

- spatii comerciale, showroom, comert en gross/ en detail in cladiri de tip supermarket/hypermarket, mall, etc., comert cu marfuri de folosinta generala si servicii domestice, comert specializat pe profile si servicii aferente , comert si servicii integrate, comert si servicii organizate in sistem „ mall”.

- unitati de alimentatie publica

- spalatorii auto sau textile

- unitati de cazare temporara sau in regim hotelier.

- locuinte de serviciu

- spatii de cazare

- functiuni sportive (piscina, sala de sport, terenuri de sport).

- constructii provizorii,

- publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase, sau pe imprejmuiuri.

- centru de colectare si depozitare fier vechi

- statie distributie carburanti

• **Circulații auto, pietonale, locuri de parcare-parcaje la sol și eventual în subteran,**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

**construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, căi de acces carosabile și pietonale;**

• Spații verzi-reprezentând minim 20 % din suprafața terenului reglementat ce rămâne în proprietatea beneficiarilor;

**PROCENT DE OCUPARE**

Procentul maxim de ocupare propus este de 50%.

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE**

Coeficientul maxim de utilizare propus este de 1,08.

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regim de înălțime: - S+P+2E

Înălțimea maximă: - Hcornișă= 12,00m

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

**BILANT TERITORIAL**

| Destinație               | Existent |      | Propus  |        |
|--------------------------|----------|------|---------|--------|
|                          | mp       | %    | mp      | %      |
| Steren arabil            | 3208     | 100% |         |        |
| Steren curți-construcții |          |      | 3208,00 | 100,00 |
| - Construcții            |          |      | 1604,00 | 50,00% |
| - Teren liber            |          |      | 962,40  | 30,00% |
| - Spatii verzi           |          |      | 541,60  | 20,00% |
| Steren studiat           | 3208     | 100% | 3208    | 100%   |

**REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implementare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament către strada Vaduri a fost stabilită la minim 7 m,

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 2 m ,

Față de limitele laterale retragerea va fi de minim 1 m, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice.

**AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELELOR**

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile parcelelor, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119/2014. Distanțele între clădirile de pe parcele vor fi conform normelor de însoțire în vigoare. Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118-2/2013. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

**SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În zonă, la nivel stradal există în exploatare următoarele rețele:

- Rețea electrică;
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă;

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică. Se va realiza un bazin etans vidanjabil pentru preluarea apelor uzate.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

**Alimentarea cu apă-Situația propusă**

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona strazii Vaduri.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

#### **Canalizarea menajeră**

În bazin vidanjabil de incinta.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zona strazii, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare.

#### **Alimentarea cu căldură**

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zona strazii, acesta va fi racordat la rețeaua existentă.

#### **Rețele de telecomunicații**

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

#### **Gospodărie comunală**

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

### **3.7. Protecția mediului**

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și crează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

#### **a) Protecția calității apelor**

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua stradală existentă.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

#### **b) Protecția aerului**

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea la șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

#### **c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului.

În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot ( $L_{eq}$ ) în cartierele de locuințe prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(A_{eqT})$ , măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(A_{eqT})$ , măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(L(A_{eqT}))$ , măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot  $L(A_{eqT})$  nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

#### **d) Protecția împotriva radiațiilor**

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

**e) Protecția solului și subsolului**

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente

speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toalete ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute prin investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilite și redat circuitului initial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

**f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

#### **g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

#### **h) Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament**

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- Alegerea variantelor de utilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

#### **i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **• Lista obiectivelor de utilitate publică**

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de gaze naturale
- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Rețea de telecomunicații
- Asigurarea circulației în incintă

#### **• Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenurile sunt în proprietatea domnului Blidea Vasile Petre și au o suprafață totală de 3.208 mp.

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):**

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinată schimbului.

Regimul juridic al terenurilor ne relevă faptul ca acestea sunt situate în intravilanul Municipiului Târgu Jiu și reprezintă parcelele identificate pri CF. 68905, 69543 ,NC. 68905 , 69543.

#### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

• **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică parțial zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

**Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Considerăm ca obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere economic, turistic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

#### • **Priorități de intervenție**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

• **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Apreciem propunerile care sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Târgu Jiu. Prin funcțiunea propusă și anume servicii consolidează direcția de reglementare existentă în zonă. Procesele de dezvoltare urbană asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblurilor de locuit și funcțiuni complementare.

• **Categorii de costuri suportate de investitorii privați în interiorul PUZ**

Toate costurile privind rețelele tehnico-edilitare, realizarea accesurilor și amenajarea parcărilor cât și a spațiilor verzi

• **Categorii de costuri suportate de investitorii privați în exteriorul PUZ**

Toate costurile privind dimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

• **Costuri suportate de autoritățile publice locale**

Nu este cazul

Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu-Jiu.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**  
Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Întocmit,

Arh. Pirvulescu A. Mihaela



Verificat,

Arh. Pasăre Viorel Dorel



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

**CUPRINS**  
**REGULAMENT DE URBANISM**

1. Dispoziții generale
  - 1.1. Rolul R.L.U.
  - 1.2. Baza legală a elaborării
  - 1.3. Domeniul de aplicare
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
  - 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
  - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
  - 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
  - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
  - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
  - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
  - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
3. Zonificare funcțională - Unități și subunități funcționale
4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
  - L – locuirea
  - C – căi de comunicație
  - SP – spații plantate, agrement, sport
  - GC – gospodărie comunală
  - TR – echipare edilitară
5. Unități teritoriale de referință

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFEREN P.U.Z.**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- RGU, aprobat prin HGR 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ –ul și RLU aferent PUZ odată aprobat, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### **I.DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Plan urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevederile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

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. 1 zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodorescu.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – reconversie funcțională din zonă cu destinație de locuinte în zona unitati industriale si prestari servicii ( ID). Planul urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea domnului Blidea Vasile Petre , respectiv parcelele de teren identificate cu nr. cadastrale 68905 si 69543.

Zona studiată se afla în U.T.R. 1 zona locuinte individuale cu functiuni complementare, servicii nepoluante si care nu polarizeaza un trafic intens. În interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcelele, cu CF nr. 68905 si 69543, respectiv număr cadastral 68905 si 69543.

Terenul în suprafață de 3.208 mp, având categoria de folosință arabil este teren liber de construcții.

## 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 ulterioare.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- 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.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- 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.
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, 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.46/2008 - 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. 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
- 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.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- 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.
- 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 nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- 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.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- 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.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- 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.
- 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.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- 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.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- 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 nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrului 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.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Reglementările propuse se aplică pentru parcelele în suprafață totală de 3.208 mp înscrise în CF nr 68905 si 69543, respectiv nr cadastrale 68905 si 69543.

Zone de protecție și interdicție de construire – Terenurile sunt traversate de 2 rețele de energie electrica, de medie si de inalta tensiune, ce au stabilita o zona de protectie, cu restrictii de construire. Zona de protectie va fi stabilita prin avizul de

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

amplasament obtinut la faza DTAC.

*Prezentul PUZ se va reintegra în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 4 ani.*

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.**

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;
- Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

**5.1. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

**5.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

**5.3. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă , canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat are în apropiere rețele de apă, energie electrică și gaze naturale.

**5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse**

P.O.T. maxim admis 50%

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

C.U.T. maxim admis 1.08

Nr. niveluri maxim admis S+P+2E

Zonă verde propusă cca. 20 %

Hmaxim = 15,00. H maxim cornisa = 12 m

#### 5.5. Lucrări de utilitate publică

Nu sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

### **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### Amplasarea față de drumurile publice

##### 6.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- 1) Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcelă.
- 2) Se va realiza o alee de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate spre spațiile verzi.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

Parcări auto în incinta proprietății – necesarul de parcare se va stabili la faza DTAC, conform RGU 525, în funcție de destinația construcțiilor.

##### 6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu strada Vaduri, situată în partea de

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

nord a proprietății.

Retragerea față de aliniament strada Vaduri -va fi de minim 7,00 m, conform Planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3. Linia de retragere se stabilește perpendicular pe latura de vest.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

### 6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.

Retrageri obligatorii propuse:

- stradal: minim 7,00 m față de limita parcelei;
- lateral: stânga minim 1,00 m;
- lateral: dreapta minim 1,00 m;
- posterioară: minim 2,00 m;

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

### 6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se recomandă ca distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă să fie egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 metri. Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiuni complementară.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

### 6.5. Orientarea față de punctele cardinale

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădirilor propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie conform studiului de însorire.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;
- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile(sud).

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia cu avizul Poliției Rutiere. Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

Autorizarea executării construcției ce va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul străzii Vaduri.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

## **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telekom, să se realizeze în subteran.

## **8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

## **8.4. Alimentarea cu apă-canal**

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branșament la rețeaua publică din strada Vaduri.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

## **8.5. Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC**

## **8.6. Canalizarea**

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, spre bazinul etans vidanjabil propus în incinta.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.

## **8.7. Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos.

## **8.8. Rețea de gaze naturale**

Alimentarea se va face prin racordarea imobilului propus la rețeaua de gaze-naturale existentă în strada Vaduri, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

## **8.9. Alimentare cu energie electrică**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în strada Vaduri, aceasta se va realiza în baza unui proiect de specialitate.

#### **8.10. Telecomunicații**

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, CATV și internet, prin racorduri la rețelele existente.

### **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

#### **9.1 Parcelarea**

Prin prezenta documentatie nu se propun lucrari de parcelare.

Dupa aprobarea PUZ-ului sunt permise alipiri sau dezmembrari de parcele , numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în aceste prevederi.

#### **9.2. Înălțimea construcției**

Regimul de înălțime maxim S+P+2E, Hmaxim la cornișă/ streasina =12,00 m măsurată de la CTS.

#### **9.3. Aspectul exterior al construcției**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperișului la imobil.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașe ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

**9.4 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

POT maxim admis 50 %

CUT maxim admis 1.08

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRI**

### **10.1. Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996, punctul 5.11.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

### **10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate.**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde în procent de minim 20% din suprafața terenului.

**10.3. Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament un Hmax de 2,00 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2,40 m.

**III. ZONIFICAREA FUNCționalĂ**

Se reglementează ca parcelele să aibă funcțiune propusă de zona industrială cu birouri, servicii, spații comerciale și depozitare – UTR ID. 1 cu regim de înălțime maxim S+P+2E, de asemenea pe parcele se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

**Funcțiuni permise:**

- spații de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului ( activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinație producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale) .
- spații de depozitare, logistică, distribuție și desfacere ( depozite frigorifice, depozite de alimente , depozite de materiale de construcții, etc),

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

- *parc de activitati*
- *prestări servicii (constructii de birouri / administrative, service/atelier auto , reprezentanta auto, servicii manufacturiere de reparari diverse),*
- *functiuni de servicii industriale si cvasi-industriale,*
- *spatii comerciale, showroom, comert en gross/ en detail in cladiri de tip supermarket/hypermarket, mall, etc. , comert cu marfuri de folosinta generala si servicii domestice, comert specializat pe profile si servicii aferente, comert si servicii integrate, comert si servicii organizate in sistem „ mall”.*
- *unitati de alimentatie publica*
- *spalatorii auto sau textile*
- *unitati de cazare temporara sau in regim hotelier, locuințe de serviciu,*
- *locuinte de serviciu*
- *functiuni sportive (piscina, sala de sport, terenuri de sport),*
- *publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase, sau pe imprejmuiuri.*
- *centru de colectare si depozitare fier vechi*
- *statie distributie carburanti, cu servicii aferente.*
- *baza logistica, autobaza, garaj si atelier de intretinere tehnica a mijloacelor de transport rutier.*

*Funcțiuni permise cu condiții:*

- *construcții provizorii de orice fel, cu condiția să se armonizeze cu arhitectură incintei.*
- *publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, sau pe împrejmuiri, cu condiția să nu desfigureze arhitectură construcției sau să nu creeze disconfort traficului prin intensitatea luminii.*

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

**Funcțiuni interzise:**

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile, explozibile sau toxice;
- 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.

**11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE**

Unități teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limitele fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită ( $Sc$ ) și suprafața terenului ( $st$ ) pe care se amplasează construcția propusă autorizării,  $POT = SC(mp)/ST(mp) \times 100$ .

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.  $CUT = SD(mp)/ST(mp)$ .

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

| Destinație               | Existent |      | Propus  |        |
|--------------------------|----------|------|---------|--------|
|                          | mp       | %    | mp      | %      |
| Steren arabil            | 3208     | 100% |         |        |
| Steren curți-construcții |          |      | 3208,00 | 100,00 |
| - Construcții            |          |      | 1604,00 | 50,00% |
| - Teren liber            |          |      | 962,40  | 30,00% |
| - Spații verzi           |          |      | 541,60  | 20,00% |
| Steren studiat           | 3208     | 100% | 3208    | 100%   |

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

P.O.T. max propus = 50%

C.U.T. max propus = 1.08

Nr. niveluri max propus = S+P+2E

Hmaxim la cornişă/ streasina 12,00m măsurată de la CTS; H maxim = 15m.

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**

**FUNCTIONALE**

L –locuință

IS –instituții și servicii publice

ID –unități de producție și depozitare

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comună

TE –echipare edilitară

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. Terenul studiat se află într-o zonă mixtă ca și funcțiuni reale, din punct de vedere al U.T.R.-ului 1, aici fiind și construcții cu destinația de locuințe dar și construcții cu destinație industrială sau de prestări servicii.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirea nu este una foarte înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime, imobilele nu crează un trafic intens în zonă, imobilele se încadrează în C.U.T. propus conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării și aprobării P.U.Z. și introducerea lor în baza de date, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă pentru a fi integrate în PUG-ul municipiului Târgu Jiu.

**Se propune crearea în cadrul UTR-ului 1, a subzonei ID.1. – Zona industrială cu birouri, servicii, comerciale și depozitare.**

## CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă precum și situația reală existentă în zona. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă mixtă, în care regăsim atât locuințe individuale cât și spații comerciale, showroom-uri, Sali de evenimente (spații de servicii), service-uri auto, spații de producție, se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri**

Blidea Vasile Petre, Strada Vaduri, Tg-Jiu, Gorj, nr. cad. 69543 si 68905

posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

Întocmit,

Arh. Pirvulescu A. Mihaela

Verificat,



Arh. Pasăre Viorel Dorel

