

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltare zona servicii si comert*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Termocentralei, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *YANIDA COM SRL prin Stefan Duicu Bogdan*

s.c. aha.studio s.r.l.


cui: 38865131

tel: 0784382372

1. Colectiv de elaborare proiect:

 *Şef proiect:*
Arhitect Camui Iulian


.....

 *Arhitectură:*
Arhitect Hortopan Alexandru



 *Desenat:*
Arhitect Hortopan Alexandru



2. Borderou:

Piese scrise:

1.Colectiv de elaborare proiect

2.Borderou

3.Anexe

- *certificat de urbanism*
- *copie carte de identitate / copie certificat de înregistrare*
- *plan de amplasament și delimitare a imobilului*
- *extras de carte funciară*
- *extras de plan cadastral*
- *act de vânzare-cumpărare/donație/moștenire (copie legalizata)*
- *avize de amplasament/acorduri/raport verificare.*

4.Memoriu de prezentare

5.Memoriu de arhitectură

Piese desenate:

• Arhitectură:

U.01- <i>Incadrare in teritoriu</i>	- <i>SC. 1/2000</i>
U.02- <i>Situatie existenta</i>	- <i>SC. 1/2000</i>
U.03- <i>Reglementari urbanistice - Zonificare</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.04- <i>Reglementari -echipare edilitara</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.05- <i>Circulatia juridica a terenurilor si obiective</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.06- <i>Posibilitati de mobilare urbanistica</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.07- <i>Propunere de ilustrare urbanistica a zonei studiate</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.08- <i>Perspectiva aeriana</i>	- <i>SC.1/100</i>

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltare zona servicii si comert
- **Beneficiar:** YANIDA COM SRL prin Stefan Duicu Bogdan
- **Proiectant:** SC aha.studio s.r.l.
- **Data elaborării:** 2025

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul Elaborare Plan urbanistic Zonal pentru dezvoltare zona servicii si comert, conform temei de proiectare dată de beneficiar.

Pe amplasament nu se află construcții. Beneficiarul dorește reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului – reglementarea in zona de servicii si comert a terenului cu nr. cad. 71363, in scopul construirii unei hale depozitare si comercializare materiale de constructii, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare. Zona aflată în studiul de față se află în intravilanul Municipiul Tg.-Jiu, strada. Termocentralei, nr. FN, CF: (71363).

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în U.T.R. 29 zona lacuri Vadeni – Tg-Jiu.

Terenul se află în proprietatea firmei YANIDA COM SRL prin reprezentant legal Dragotoiu Nicolae conform contractului de vanzare nr. 1097 din 07.mai.2025 emis de notar public Badea Silvia.

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.

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

Prin contextul urbanistic zona studiată aparține conform P.U.G. Târgu Jiu în vigoare in intravilanul Municipiului Tg-Jiu – se gaseste in U.T.R. 29 zona lacuri Vadeni-Tg-Jiu. Functiunea dominanta a zonei: spatii plantate amenajate sau naturale cu functiune - ecologica - ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului- sau naturale cu functiune - ecologica - ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului- agrementar-recreativa-sport, jocuri pentru copii, agrement, odihna in aer liber. Utilizari permise: amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora; amenajari pentru sport recreere, inclusiv dotari aferente; perdelele de protectie intre zone functionale incompatibile; plantatii decorative si pentru agrement in zona centrala; mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan. Interdictii permanente: orice fel de constructii/amenajari cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu

functiunea dominanta a zonei; constructii care prin destinatia lor produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice conform prevederilor art. 12 din R.G.U.; constructii/amenajari care prin volumetrie arhitectura si aspect exterior intra in contradictie cu de exploatare a terenului care pot conduce la dereglarea cadrului natural, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala; depozitarea de deseuri sau gunoi menajer.

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert)
- accese pietonale, carosabile si accidental carosabile;
- retele tehnico-edilitare;
- constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii.

Spatiile verzi completeaza si agrementeaza toate celelalte zone functionale existente in intravilan (locuinte, industrie), depozite, agro-zootehnice, gospodarie comunala, tehnico-edilitare, circulatii carosabile/feroviare, zone speciale).

Nu se află în derulare un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată. Certificatul de urbanism eliberate de Primăria Municipiului Târgu Jiu nr.59/27.01.2026, confirmă intențiile de realizare a obiectivelor de investiții P.U.Z. reglementare teren cu destinatie „zona servicii si comert”.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

° Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit valabilitatea prin HCL nr.537/2023;

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

DACĂ SUNT ALTE PUZ-URI ÎN ZONĂ, TREBUIE TRECUTE

- Municipiul Tg-Jiu prin Minca Mihai – PUZ aprobat – pr nr. 68/2021 Schimbare de destinatie din zona pentru echipare tehnico edilitara in zona unitati industriale, prestari servicii si lotizare.

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

- ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;
- Studiul geotehnic întocmit la solicitarea beneficiarului;
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date satistice**

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 servicii si comert în scopul construirii unei hale de depozitare si comercializare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se incadrează în intravilanul Municipiului Targu jiu – conform P.U.G. se gaseste in U.T.R. 29 zona Lacuri Vadani-Tg-Jiu, situată în partea de sud a Municipiului Târgu Jiu. În vecinătatea terenului se află preponderent hale industriale, servicii publice, unități industriale si terenuri libere.

Date privind evoluția zonei

- **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 zona de servicii si comert in scopul reglementarii terenului pentru realizarea unei hale depozitare si comercializare materiale de constructii.

• **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, extinde și va deveni o zonă dominată servicii (servicii comerciale si depozitare).

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu 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 totala de 8.128,00 mp cu nr. cad. 71363.

Terenul studiat este delimitat astfel la nord de Nr. cad. 71721, la est Nr. cad. 47150 (teren prin care se face accesul din Strada Termocentralei), la vest Raul Jiu si la sud Nr. cad. 72070.

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

Determinarea limitelor construcției propuse până la asigurarea distanței minime față de construcțiile vecine și stabilirea înălțimii se va face în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996 și a Legii nr.350/2001.

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;

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 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 (cu plasticitate mijlocie); - $i_p = 16,79$
- indicele de consistență - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);
- umflarea liberă - $U_1 = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea - $c = 15 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică (compresibilitate medie) - $M_{2..3} = 13400 \text{ kPa}$

fracții granulometrice

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 10,5 \%$;
- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN / m}^5$;
- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;

- unghi de frecare interioară - $\phi^{\circ} = 30^{\circ}$;
- coeziunea - $c = 0$ kPa;
- modulul de deformație liniară - $E = 20.000$ 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.
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

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (g_z) este de $1,2$ KN/m²

- Zona eoliană „ A ” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului (g_v) 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

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

Accesul la terenul reglementat se va face din Strada Termocentralei prin terenul cu nr. cad. 70822, prin traversarea drumului privat reglementat de P.U.Z. al Municipiului Tg-Jiu, teren avand nr. cad. 47150 în partea de est. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

• **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.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu va avea accesul din Strada Termocentralei prin terenul cu nr. cad. 70822, prin traversarea drumului privat reglementat de P.U.Z. al Municipiului Tg-Jiu, teren avand nr. cad. 47150 în partea de est. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesului și a locurilor de parcare necesare.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul studiat are o suprafață de 8.128,00 mp, teren cu nr. cad. 71363, a fost dobândit prin contract de vanzare nr.1097 din 07.mai.2025 emis de notar public Badea Silvia.

În prezent terenul studiat este nereglementat aflate în intravilanul Municipiului – se gaseste în U.T.R. 29 zona lacuri Vadani-Tg-Jiu.

- P.O.T. ex 0.00%;

- C.U.T. ex. de 0.00

• **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 nu există în prezent fond construit. În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

• **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 teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde în suprafață de 812.80 mp, însemnând un procent de 10.00 %.

• **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;

° 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 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 și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află pe strada Termocentralei, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de beneficiar.

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 executiei 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 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 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, construcția propusa pentru dezvoltarea unei zone de servicii si comert în scopul construirii unei hale de depozitare si comercializare materiale de constructii.

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 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 reglementarea zonei cu destinație zona servicii si comert”.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

Studiu topografic

Studiu geotehnic+verificat la AF;

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu

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

Folosința actuală a terenului este neproductiv.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, respectiv PUG teren intravilan – se găsește în U.T,R. 29 zona lacuri Vadeni – Tg-Jiu, destinații ce se reglementează în zona de servicii și comerț (servicii comerciale și depozitare).

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului 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 Termocentralei 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 10% 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 această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda

o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi și plantate.

3.4. Modernizarea circulației.

Accesul la terenul reglementat se va face din Str. Termocentralei prin terenul cu nr. cad. 70822, prin traversarea drumului privat reglementat de P.U.Z. al Municipiului Tg-Jiu, teren avand nr. cad. 47150.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zona Strada Termocentralei care are o lățime de 8 m cu 2 benzi de circulație. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate in nici un fel.

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

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

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de zona servicii si comert (servicii comerciale si depozitare).

În prezent folosința actuală este de teren neproductiv. Destinatia terenului din extravilan se va reglementa in zona servicii (servicii comerciale si depozitare).

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

utilități.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- În zona studiată se propune dezvoltarea unor funcțiuni specifice de servicii și comerț, după cum urmează:

spații comerciale pentru vânzare en-gros și en-detail;

hală de depozitare pentru diverse tipuri de mărfuri (ex. materiale de construcții);

spații de expunere și prezentare produse;

servicii complementare activităților comerciale (logistică, distribuție, manipulare marfă);

birouri administrative și spații pentru personal;

platforme și spații exterioare pentru depozitare temporară;

parcaje pentru clienți și personal;

circulații auto și pietonale;

spații tehnice și echipamente edilitare.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu caracterul zonei și contribuie la dezvoltarea sectorului de servicii și comerț, fără a genera disfuncționalități majore în zonă.

- În cadrul zonei reglementate se propune dezvoltarea unei funcțiuni mixte de servicii și comerț, având ca destinație principală:

hală pentru depozitarea materialelor de construcții,

spații pentru comercializarea materialelor de construcții (en-gros și en-detail).

Funcțiunile propuse includ:

depozitare și logistică aferentă materialelor de construcții;

spații de vânzare și expunere produse;

birouri administrative și spații pentru personal;

platforme exterioare pentru stocare temporară;
circulații auto și pietonale, parcaje;
utilități și dotări tehnico-edilitare aferente.

• **Circulații auto, pietonale, locuri de parcare-parcaje la sol și eventual în subteran, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, căi de acces carosabile și pietonale;**

• Spații verzi-reprezentând minim 10% din suprafața terenului reglementat ce rămâne în proprietatea beneficiarilor;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime: P+2E

Înălțimea maximă: - Hmax construcție=15,00m.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

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

Retragerea față de aliniament către terenul cu nr. cad. 47150 (teren prin care se face accesul de la Strada Termocentralei) a fost stabilită la minim 35.00 m.

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 2.00m.

Față de limitele laterale retragerea va fi de 0.60 la N, respectiv 2.00m la S, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

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 însorire 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.

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

Situatia existent/ maxim propus

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
8.128,00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	5.689,60 mp	70.00 %	1.625,60 mp	20.00

Spatiu verde			
812.80 mp / 10.00 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	70.00%	0.00	2.1

Situatia propusa/maxim propusa

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
8.128,00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	3.719,12 mp	63.30 %	116.44 mp	21.05 %

Spatiu verde			
86.56 mp / 15.65 %			
POT pr.	POT max	CUT pr.	CUT max
45.75%	70.00%	0.4	2.1

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 și colectare deșeuri.

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 Termocentralei.

Canalizarea menajeră

Canalizarea se va realiza prin propunerea unui bazin etans vidanjabil propus, apele pluviale vor fi de asemenea preluate în aceasta.

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.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 812.80 mp din total suprafață ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupa cca. 10.00%, încadrându-se în prevederile RGU.

a) Protecția calității apelor

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

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în bazinul etans vidanjabil propus.

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 toaleta 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 de 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 implemmentare 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

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 $A(AeqT)$, 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 $A(AeqT)$, 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;

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).

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 toaletele 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 reabilitate și redare 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 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;
- 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

Terenul este în proprietatea firmei YANIDA COM SRL prin reprezentant legal Dragotoiu Nicolae si imputernicit Stefan Duicu Bogdan, acesta are o suprafață de 8.128,00 mp teren cu nr. cad. 71363.

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

- Teren ce se intenționează a fi trecut în proprietatea publică a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Teren ce se intenționează a fi trecut în proprietatea privată a unor

unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**

- Teren aflat în proprietate privată, destinate concesiunii;
- Teren aflat în proprietate privată, destinată schimbului.

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul ca acesta este situat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu și reprezintă parcela identificata prin CF.71363.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Prezentul studiu reglementează noile prevederi ale P.U.Z. -ului ce sunt amplasate conform PUG-ul in intravilanul Municipiului, 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 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.

• **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 industrială 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 zonelor industriale.

• **Categoriile 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

• **Categoriile 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 explicită 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.

Întocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT 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 constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial 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 conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru PUG- lui: teren intravilan – nereglementat, ce se găsește în UTR. 29 Zona Lacuri Vadani-Tg-Jiu, Strada Narciselor, nr. FN, Județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltare Zona Servicii si Comert, conform avizului de oportunitate nr. 205/11.03.2026, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan 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 firmei YANIDA COM SRL prin împuternicit Stefan Duicu Bogdan si reprezentant legal Dragotoiu Nicolae.

Zona studiată se află în PUG – U.T.R. 29 zpna lacuri Vadani – Tg-Jiu.

Terenul în suprafață totală de 8.128,00 mp teren cu nr. cadastral 71363 si,

având categoria de folosință actuala de teren neproductiv a fost dobândit prin contract de vanzare nr. 1097 din 07.mai.2025 emis de notar public Badea Silvia.

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.
- 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. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 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.
- 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.
- 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.

- 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 Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcela în suprafață de 8.128,00 mp teren cu nr. cad. 71363.

Funcțiuni admise

În zona de servicii și comerț sunt admise următoarele funcțiuni:

activități comerciale (spații de vânzare en-gros și en-detail);

depozitare și logistică (hale, spații de stocare);

servicii pentru populație și agenți economici;

showroom-uri și spații de expunere;

birouri și sedii administrative;

alimentație publică (cafenele, restaurante);

servicii conexe activităților principale (transport, manipulare marfă, mentenanță);

parcaje, platforme și circulații auto și pietonale;

spații tehnice și echipamente edilitare.

Funcțiunile admise trebuie să fie compatibile cu caracterul zonei și să nu genereze disconfort major (zgomot, trafic excesiv, poluare) asupra vecinătăților.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiuni permise sunt următoarele:

LM.u. –zonă servicii si comert cu Hcoama a constructiei =15.00m, cu regim de înălțime maxim P+2E;

Funcțiuni admise condiționat

activități de mică producție nepoluantă;

ateliere de reparații și întreținere;

depozitare în aer liber (cu respectarea normelor de protecție vizuală și de mediu);

construcții anexe necesare funcțiunii de bază;

Condiții:

să nu genereze zgomot, vibrații sau poluare peste limitele admise;

să asigure locuri de parcare în incintă;

să respecte retragerile și indicatorii urbanistici;

să nu afecteze vecinătățile (în special zonele de locuințe).

Funcțiuni interzise

locuințe permanente (cu excepția locuinței de serviciu, dacă este cazul);

activități industriale poluante sau cu risc;

depozitare de substanțe periculoase sau toxice;

activități care generează trafic greu intens necontrolat;

unități de creștere a animalelor;

orice funcțiuni incompatibile cu caracterul de servicii și comerț.

Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 5 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI 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 existent.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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 executiei 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, 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, și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectivul PUZ(industrială).

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 70.00 %

C.U.T. maxim admis 2.1

Nr. niveluri maxim admis –P+2E

Zonă verde propusă cca. 10.00%

Parcări auto în incinta proprietății – 96 locuri de parcare din care 4 locuri pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

Regim de înălțime propus P+2E.

Hmaxim a constructiei 15,00 m măsurată de la C.T.N.

5.5. Lucrări de utilitate publică

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 printr-un sistem de colectare în bazinul etans vidanjabil propus.

Asigurarea locurilor de parcare:

În incinta proprietății – 96 locuri de parcare dintre care 4 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu terenul prin care se face drumul de acces din Strada termocentralei, terenul cu nr. cad. 47150, situată în partea de est a proprietății.

Retragerea față de aliniament teren nr. cad. 47150 (teren din care se face accesul din Strada Termocentralei traversand terenul cu nr. cad. 70822, ce se afla tot in proprietatea firmei YANIDA COM SRL) -va fi

de 3.00 m si, conform Planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.

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: 3.00 m m față de limita parcela;

-lateral: stânga 2.00 m;

-lateral: dreapta 0.60;

-posterioară: minim 2.00m;

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai mică de 3.0 metri. Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune 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

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

Orientarea construcției 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.

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, de gaze, energie electrică.

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 să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, gaze, energie electrică si 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 bransament la rețeaua publică din strada Termocentralei.

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 grăvidajional la bazin, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre bazinul etans vidanjabil propus.

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 condensajie 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 Termocentralei, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în strada Termocentralei, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –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 CONSTRUCȚII

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim P+2E, Hmaxim a construcției=13,00m măsurată de la CTN.

9.2. Aspectul exterior al construcției

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

- construcția 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 depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

9.3 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis 70%

CUT maxim admis 2.1

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII 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.

Prin urmare se vor amenaja în incinta proprietății – 96 locuri de parcare din care 4 locuri pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

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 2,00 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează indicatorii urbanistici zonali ai zonei, cu regim de înălțime maxim P+2E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcări, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Utilizări permise:

În zona de servicii și comerț sunt permise următoarele utilizări: construcții și amenajări pentru activități comerciale (en-gros și en-detail);

hale și spații pentru depozitare și logistică;

spații de expunere și prezentare produse (showroom-uri);

servicii pentru populație și agenți economici;

birouri și sedii administrative;

unități de alimentație publică;

platforme și spații exterioare pentru depozitare temporară;

parcaje, garaje și circulații auto și pietonale;

construcții anexe și spații tehnice necesare funcționării;

echipamente și rețele tehnico-edilitare.

Utilizări premise cu condiții:

În zona de servicii și comerț sunt permise următoarele utilizări, cu respectarea unor condiții specifice:

activități de mică producție nepoluantă;

ateliere de reparații și întreținere;

depozitare în aer liber;

construcții anexe aferente funcțiunii principale;

platforme logistice și spații de manipulare marfă;

Utilizări interzise:

În zona de servicii și comerț sunt permise următoarele utilizări, cu respectarea unor condiții specifice:

activități de mică producție nepoluantă;

ateliere de reparații și întreținere;

depozitare în aer liber;

construcții anexe aferente funcțiunii principale;

platforme logistice și spații de manipulare marfă;

1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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 (S_c) 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:

Bilanț teritorial		Existent			Max Propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	Existent			Propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0,00	0,00	0,00	5.689,60mp	17.068,80mp	70.00%
2	Trotuare, alei carosabile și pietonale	0,00	0,00	0,00	1.625,60mp		20%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	812.80 mp		10.00%

4	Total suprafață de teren	0.00		100%	8.128,00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00			70.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0.00			2.1		
7	Număr niveluri		0,00			P+2E	

P.O.T. propus = 70.00%

C.U.T. propus =2.1

Nr. niveluri = P+2E

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime

Regim de înălțime ; Hmaxim a construcției 15,00m măsurată de la CTN.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comunală

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 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 macrounitate 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 în intravilan din punct de vedere al PUG-ului.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic

