

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, spatii 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 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.

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

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

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din INTRAVILANUL municipiului Tg.- Jiu, strada Vaduri, nr cadastrale 69543 si 68905, alcatuit din 2 parcele.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite in alte UTR-uri ID pentru zone de unitati industriale, depozitari si servicii – care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.

2. Baza legală a elaborării

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.
- Certificatul de urbanism emis de Primăria Tg.-Jiu.
- 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 ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, 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.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- 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 02.06.1994.
- 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. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României.

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. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 771 din 23.08.2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise

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

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

circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea 292/2018 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, din 10 decembrie 2018.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României.

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. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

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 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

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit valabilitatea prin HCL 537/2023, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului Tg-Jiu, în UTR 1 – zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodoroiu.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z. din municipiul Tg.- Jiu, str. Vaduri, jud. Gorj, respectiv terenurile cu nr cadastrale 69543 si 68905.

Terenul studiat este format din 2 parcele de teren, si are o suprafata totala masurata de 3208 mp. Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

Terenul studiat sa afla in zona de locuinte individuale adiacenta strazii Barajelor, folosita drept centura de ocolire a municipiului Tg-Jiu, zonă în care interesul este mai mare pentru construcții și activități destinate pentru industrie și prestări servicii.

În vecinatatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire pana la elaborare documentatii de urbanism, constituind zona de perdele protectie.

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

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

- terenuri libere neconstruite extravilane
- terenuri cu destinatie industrială si de prestari servicii
- circulatii carosabile modernizate dar si circulatii aflate in curs de modernizare si nemodernizate între parcele.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

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

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, activitatile cu specific industrial sau de depozitare au fost relocate spre zonele limitrofe ale oraselor. Strada Barajelor si zonele adiacente, ce includ si strada Vaduri, este o cale de circulatie exterioara orasului, ce a dus la dezvoltarea intregii zone in ultimii ani, avand un specific semi-industrial cu numeroase spatii comerciale, de depozitare si de prestari servicii.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de prestări servicii și zonele de industrie ușoară.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

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

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

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

- a) completarea zonelor needificate, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate locuințele;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol / plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Riscuri tehnologice – zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice și nu se permite pe acest amplasament autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii alimentației și pădurilor, ministrul

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

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

apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit valabilitatea prin HCL 537/2023, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

Deși zona este prevăzută în PUG-ul municipiului Tg-Jiu ca și zona pentru case, în prezent majoritatea terenurilor sunt folosite pentru activități complementare, de depozitare, industriale comerciale, servicii în domeniul auto, etc.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare, **CU CARACTER PREDOMINANT COMERCIAL** , **INDUSTRIAL SI DE SERVICII**, unde se vor dezvolta în anii următori

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

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

multiple constructii noi.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele industriale.

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Funcțiunea dominantă in zona este cea industrială si de prestari servicii.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de constructii industriale.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse , hale pentru mica productie, comert, birouri, depozitare sau prestari servicii, în condițiile respectării normelor în vigoare.

Terenurile sunt traversate de 2 rețele de energie electrica, ce au stabilita o zona protectie, cu restrictii de construire. Zona de protectie va fi stabilita prin avizul de amplasament obtinut la faza DTAC.

Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ va finanța amenajarea circulației auto, a parcărilor și a trotuarelor situate în incintă și racordul rutier pentru accesul în incintă.

In plus, prin prezenta documentate se propune, cadastrarea si amenajarea strazii Vaduri si a drumului de exploatare existent pe latura de sud, DE19 , ca si strada de categoria III, cu sens dublu de circulatie, cate o banda pe ficare sens si cate un trotuar de minim 1,5m pe laterale, avand o latime totala de 9,00m.

Se propune preluarea in concesiune/superficie, a terenului cu nr cadastral 68903, rezerva a primariei, pentru a fi utilizat ca si cale de acces secundar.

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

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

6. **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să nu influenteze în mod negativ activitatea desfășurată în construcțiile propuse.

Amplasarea față de drumurile publice

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (OG 7/2010).

Amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate stradală (pe latura de vest) se va face cu o retragere de minim 6m.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, amenajare platformă(e) gunoi cu tomberoane îngropate, pe categorii de selectare, locuri de odihnă prevăzute cu bănci și pergola pentru umbră, foișoare de curte;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Amplasarea indicatorilor rutieri și panouri de reclamă.

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

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

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

Amplasarea față de limitele de proprietate

- Fata de aliniament se propune o retragere de minim 7m
- Fata de limitele laterale (nord, sud) retragerea minima este de 1 m.
- Fata de limita de proprietate estica (De19) se va realiza o retragere minima de 2 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din strada Vaduri, si din DE 19.

In plus, prin prezenta documentate se propune, cadastrarea si amenajarea strazii Vaduri si a drumului de exploatare existent pe latura de sud, DE19 , ca si strada de categoria III, cu sens dublu de circulatie, cate o banda pe fiecare sens si cate un trotuar de minim 1,5m pe laterale, avand o latime totala de 9,00m.

Se propune preluarea in concesiune/superficie, a terenului cu nr cadastral 68903, rezerva a primariei, pentru a fi utilizat ca si cale de acces secundara. Accesul principal se face in mod direct pe terenul cu nr cadastral 69543.

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

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

Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesul pietonal se va putea realiza tot din strada Vaduri, pe latura de vest.

Se va asigura accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice edilitare existente

In strada Vaduri exista retele publice de apa, energie electrica si gaze naturale.

Extinderea rețelelor edilitare existente

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de retele.

Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

A. Alimentarea cu apă

- din rețeaua publica existenta in strada Vaduri.

B. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

In sistem individual de colectare a apelor uzate, de incinta.

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

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

C. Alimentarea cu energie electrică

In reseaua publica existenta in strada Vaduri.

D. Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

E. Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe gaze, pompe de căldură, electrice, rumegus, etc.), sau alte variante. Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial, sau boiler electric.

E. Alimentarea cu gaze naturale

DIn reseaua publica existenta in strada Vaduri.

F. Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

9. **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor**

Procent de ocupare si coeficient de utilizare

Se propune un procent maxim de ocupare a terenurilor de 50% si un coeficient maxim de utilizare de 1,08.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime propus este max S+P+2E iar inaltimea maxima

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

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

propusa la cornisa este de 12 m .

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită.

Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Ulterior, in corelare cu doleanțele proprietarilor, vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

10. **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Parcaje

Locurile de parcare necesare se vor realiza in incinta.

Necesarul de locuri de parcare, ca si numar, se va stabili ulterior, la faza DTAC, in functie de specificul activitatilor desfasurate in constructii si va respecta prevederile RGU 525.

Din numărul total al locurilor de parcare, **minim 1 loc** va fi rezervat persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței

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

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

nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

Spații verzi

În incinta fiecărui lot se vor amenaja spații verzi plantate în procent de minim 20%.

Împrejmuiri

- împrejmuirile propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietatilor și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m. Împrejmuirile laterale vor fi dublate de vegetație medie/înaltă ca și înălțime pentru a crea o barieră fonica împotriva zgomotului produs de autoturisme în incinta.

- împrejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.

III. Zonificare funcțională

- L – locuirea
- IS – instituții și servicii
- ID – unități de producție și depozitare

Functiunea propusă de investitori și susținută prin prezenta documentație - este cea de unități industriale și prestări servicii (ID) - în vederea construirii unor spații de producție, de depozitare, comerț sau de servicii

- *zona funcțională propusă – ID.1 – Zona industrială cu birouri, servicii, comerciale și depozitare*

Functiuni permise:

- spații de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului

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

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

(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, 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

- spatii de cazare

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

-constructii provizorii de orice fel,

-publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale

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

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

publicitate de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase, sau pe imprejurimi.

- 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 împrejurimi, cu condiția să nu desfigureze arhitectură construcției sau să nu creeze disconfort traficului prin intensitatea luminii.

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.

- C – căi de comunicație

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire hale, spații comerciale, birouri

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

Se vor realiza in incinta circulatii auto si pietonale, parcare.

- SP – spații plantate, agrement, sport , recreere, odihnă
- GC – gospodărie comunală, platforme de gunoi

Se vor amenaja platforme pentru pubele de gunoi în incinta care se vor ridica periodic de către firme specializate prin grija proprietarilor (în baza unor contracte de servicii)

- C – căi de comunicație

Se vor realiza in incinta circulatii auto si pietonale, parcare.

- SP – spații plantate, agrement, sport , recreere, odihnă
- GC – gospodărie comunală, platforme de gunoi

Se vor amenaja platforme pentru pubele de gunoi în incinta care se vor ridica periodic de către firme specializate prin grija proprietarilor (în baza unor contracte de servicii)

- TR – echipare edilitară - rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, energie electrică, internet)

IV. Unități teritoriale de referință

UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunilor predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenții. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale se face prin PUG. În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități

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

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

funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Pentru terenul studiat se propune crearea subzonei ID.1. aparținând UTR 1- Subzonă industrială cu birouri, servicii, comerciale și depozitare.

Întocmit,

Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela



Arh. Pasăre Viorel Dorel

