

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

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

FOAIE DE GARDA

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

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

* **Beneficiar:**
BLIDEA VASILE PETRE

* **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;

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

arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

* **Data elaborării:**
Aprilie 2024;

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

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

LISTA DE SEMNATURI

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

proiectat : arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

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

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

BORDEROU GENERAL

1. CERERE
2. C.D.
3. FOAIE DE CAPAT
4. CERTIFICAT DE URBANISM nr.1543 din 09.11.2023
5. ACTE DE PROPRIETATE
6. PLANURI DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
7. BULETIN PROPRIETAR
8. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
9. EXTRASE DE PLAN CADASTRAL
10. AVIZE
 - Aviz de oportunitate nr. 98 din 0504.2024
 - Aviz OCPI nr.1455 /2023
 - Aviz ISU nr. 4330041 din 27.06.2024
 - Aviz Aparegio nr. 3663 / 26.04.2024
 - Aviz DSP nr. 21257 din 20.05.2024
 - Aviz Distrigaz Sud retele nr. 49030-319.839.972 / 21.05.2024
 - Aviz Distributie Oltenia nr.12713 / 30.04.2024
 - Aviz mediu nr. 36 din 10.06.2024
 - Aviz Comisia de Circulatie nr.156025 din 20.06.2024
11. STUDII DE SPECIALITATE
 - Studiu geotehnic verificat Af SG 069 /2024
 - Studiu de circulatie
 - Studiu topografic
12. Taxa RUR
13. Piese scrise
 - Plan de actiune
 - Memoriu de prezentare
 - Regulament local de urbanism
14. Piese desenate
 - PL.01. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
 - PL.02. SITUAȚIE EXISTENTĂ
 - PL.03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE
 - PL.04. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ
 - PL.05. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
 - PL.06. ILUSTRARE URBANISTICĂ

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

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

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:**
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri
- * **Amplasament :**
Mun. Tg.- Jiu, str. Vaduri, jud. GORJ.
(nr. Cad. 69543 si 68905)
- * **Beneficiar:**
BLIDEA VASILE PETRE
- * **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
August 2024;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către⁵

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

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

Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;

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

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

- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de

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

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

mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);

- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;

- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;

- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;

- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei

- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;

- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducerea pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;

- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;

- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin⁸

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

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

hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular. Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfrățirea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbaniștii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite,

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

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

În context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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

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

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

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

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

a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Beneficiarul BLIDEA VASILE PETRE a solicitat Primăriei Mun. Tg.- Jiu construirea unor hale, cu spațiu comercial și birouri.

Deoarece lotul de teren studiat face parte dintr-o zonă destinată locuirii individuale, primăria a solicitat elaborarea Plan Urbanistic zonal și a eliberat în acest sens Certificatul de Urbanism nr. 1543/09.11.2023.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține comnului Blidea Vasile Petre, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Terenul studiat, cu suprafața de 3208mp, este format din 2 parcele de teren alturate, identificate cu numerele cadastrale: 69543 și 68905. În plus, se va studia și terenul situat la nord, proprietatea a primăriei Municipiului Tg-Jiu, identificat cu nr cadastral 68903, pentru care a fost depusă cerere de concesiune, fiind solicitat pentru cale de acces secundară, strada Vaduri cu nr. cad. 65321 și drumul de exploatare DE 19.

Conform P.U.G. Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 192/2020, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului Tg-Jiu, în UTR 1 – zonă locuințe individuale Bulevardul Ecaterina Teodorescu.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3208,00 mp, este de teren arabil.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire până la elaborarea documentației de urbanism, constituind zonă de perdele protecție.

- terenuri libere neconstruite aflate în plină dezvoltare

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

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

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

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care doreste reconversie functionala din zona de locuire individuala, in cea de unitati industriale (I) si servicii de tip industrial și alte servicii compatibile (IS.co, IS.fb, IS.s, IS.sv) - in vederea construirii unor hale pentru depozitare, a unor spatii comerciale si a unor birouri.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

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

Terenul studiat, cu suprafata de 3208mp, este format din 2 parcele de teren alturate, identificate cu numerele cadastrale: 69543 si 68905. In plus, se va studia si terenul situat la nord, proprietatea a primariei Municipiului Tg-Jiu, identificat cu nr cadastral 68903, pentru care a fost depus a cerere de concesiune, strada Vaduri cu nr cad 65321 si drumul de exploatare DE 19.

Investitiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat intr-o zona aflata in plina dezvoltare, **CU CARACTER PREDOMINANT COMERCIAL , INDUSTRIAL SI DE SERVICII**, unde se vor dezvolta in anii urmatori multiple constructii noi.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un¹²

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

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

spațiu liber din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire individuale pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

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 537/2023;

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

La limita de proprietate estica a terenului studiat , exista in derulare un PLAN URBANISTIC ZONAL, tot pentru creare subzona industrială.

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

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

• Date statistice

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

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

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 industriale în scopul construirii unor hale, spatii comerciale și birouri.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Date privind evoluția zonei

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

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.

Terenul studiat se afla în 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

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

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

destinate pentru industrie și prestări servicii.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, asupra terenurilor situate la limita exterioara a oraselor, respectiv in acest caz al strazii Barajelor realizandu-se in acest moment un proces intens de reconversie functionala, ceea ce duce la refacerea țesutului urban din zonă – o regenerare urbană.

Regenerarea urbană este o acțiune care conduce la soluționarea problemelor urbane și găsirea unei îmbunătățiri de lungă durată pentru condițiile economice, fizice, sociale și de mediu într-o zonă care trebuie schimbată.

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.

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

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Funcțiunea dominantă în zona este cea industrială si de locuire individuală.

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 construcții industriale.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse , hale, spatii comerciale si birouri, în condițiile respectării normelor în vigoare.

• 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

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

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

va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată mixta cu activitati industriale, comert si servicii.

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. Incadrarea in localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este format din 3208,00 mp de teren intravilan ce se va reglementa pentru a se stabili condițiile de construire a unor hale , spatii comerciale si birouri, fiind identificat cu nr. cadastrale : 69543 si 68905.

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 , in UTR 1 – zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodoroiu.

Zona studiată are următoarele 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.

Zona de locuinte existenta poate fi afectata doar de zgomotul masinilor , insa va fi la un nivel redus .

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

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat,

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

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

asupra terenurilor situate la limita exterioara a oraselor, respectiv in acest caz al strazii Barajelor realizandu-se in acest moment un proces intens de reconversie functionala, ceea ce duce la refacerea țesutului urban din zonă – o regenerare urbană.

Desi zona este prevazuta in PUG-ul municipiului Tg-Jiu ca si zona pentru case, in prezent majoritatea terenurilor sunt folosite pentru activitati complementare, de depozitare, industriale comerciale, servicii in domeniul auto, 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.**

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief.

Se disting luncile aluvionare ale râului Jiu și pâraurilor Șușița la E și Amaradia la V, dealuri de mică altitudine pe latura N, ce coboară lin spre S.

Râurile ce curg pe suprafața orașului formează intrânduri cu terase și luncă aluvionară în formațiunile deluroase din amonte.

Panta versanților din zona NE (Drăgoieni - Preajba) este puțin abruptă, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecări, ogașe, eroziuni de mal). Versanții dealurilor din NV sunt mai abrupti și prezintă ușoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafețe, dar cu importanță minoră asupra stabilității întregului masiv de rocă din versant. Versanții văilor care afectează orașul sunt dispuși în general spre E și V, mai puțin spre S.

Zona de luncă aluvionară, aproximativ plană, se întinde de-a lungul râului Jiu, cu o ușoară pantă spre S, unde se unește cu luncile râurilor Șușița și Amaradia, într-o vastă zonă de câmpie aluvionară.

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

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

Cele trei terase săpate de râul Jiu de-a lungul timpului, sunt terasa superioară "Ciocârlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240,00 m, terasa medie cu 20,00 m mai jos, terasa inferioară între 205,00 – 210,00 m, pe care este situată cea mai mare parte a orașului

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață.

Astfel, nivelele hidrostatice variază între 1,20 – 2,00 m adâncime, după cum urmează :

- în terasa joasă și luncă aluvionară a râului Jiu între 1,20 - 3,50 m ;
 - 1,20 - 2,80 m în zona industrială N
 - 1,20 - 2,50 m în zona de centru
 - 1,70 - 3,50 m în zona de S
- în zona străzilor Islaz și Al. I. Cuza între 0,70 - 1,10 m ;
- în terasa înaltă a Jiului (zona Coloana fără sfârșit - PECO Calea București) între 1,50 - 1,80 m ;
- în platoul din NE (zona Preajba) între 3,50 - 6,00 m ;

Prin configurația geografică, zona municipiului Tg-Jiu se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachii și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

În partea NE a orașului, pe câmpul Ciocârlan, a existat rezervația cu floră relictă de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (*Narcissus Poetians*), ce constituia un monument al naturii și era ocrotită prin lege. Prin realizarea unor plantații de pomi fructiferi, aceasta a fost în mare parte distrusă.

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studiu geotehnic întocmit de SC ASEAN SRL.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei¹⁸

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

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

subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

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

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

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

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

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani este de 0,15g;

Perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

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

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

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

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor

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

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

executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. *Categoria geotehnică 1*, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile. Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului. Adâncimea de fundare va fi la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față. Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

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

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

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

P_{conv} de baza = 250 kPa ;

2.4. Circulația

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

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Vaduri situată în₂₀

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

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

partea de nord, stradă având o lăţime de 7m cu IAU cu două benzi de circulaţie, conform secţiunii transversale din planşele desenate.

Circulaţia este compusă din trafic de autoturisme , autoutilitare si mijloace de transport public .

• **Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţii, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi.**

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

Se propune ca accesul principal in incinta sa se realizeze prin terenul cu nr cadastral 69543, iar un acces secundar sa se realizeze prin terenul cu nr. cad. 68903, solicitat in concesiune de la primaria Municipiului Tg-Jiu.

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.

In incinta se vor amenaja circulatii auto si pietonale necesare, cu suprafete betonate sau pavate.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona studiată este formata din 2 parcele de teren cu suprafata totala din masuratori de 3208,00mp.

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 , in UTR 1 – zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodoriu.

Terenul este plan cu declivităţi minore şi nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală, fiind liber de constructii.

POT existent = 0,3% şi CUT existent = 0,000.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), în corelare cu dorinţele beneficiarului, sunt de a realiza construcţii cu regim de înălţime S+P+2E, cu H maxim la cornisa = 12,00 m.

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

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

P.O.T. maxim propus = 50,00% și C.U.T. maxim propus = 1,08 pentru construirea .

• **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**

Terenul este liber de constructii. Terenul se afla in zona de protectie a retelelor de energie electrica.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate prezinta un caracter mixt , si este ocupat preponderent din constructii sub forma unor hale metalice cu regim de înălțime de parter si cu destinatia de spatii comerciale, depozite, sau servicii compatibile industriale.

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

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

• **Asigurarea cu spații verzi**

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

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

Nu este cazul

• **Principalele disfuncționalități**

Terenuri libere de constructii, devenite insalubre din cauza neutilizarii si amplasarii in zona limitrofa a orasului.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității²²

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

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

(debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)

Zona studiată dispune de rețele publice edilitare in strada Vaduri (energie electrica, apa si gaze naturale).

Pentru branșarea investițiilor propuse de pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, branșamentele necesare.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele publice edilitare existente in zona se vor suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

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

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 și sunt preluate din P.U.G. - ul municipiului Tg.- Jiu și din Studiul geotehnic întocmit de S.C. ASEAN S.R.L.

Cerințele pentru construcții industriale, depozitare si prestari servicii, în această zonă, sunt mari.

Pentru dezvoltarea zonei într-o etapă de perspectivă viitoare, se propun functiuni precum productie, depozitare, comert si prestari servicii.

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor₂₃

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

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

prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, din punct de vedere financiar . Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize 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. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, UTR 1 - zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodoroiu.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

Funcțiunea dominantă (INDUSTRIALA) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare funcțiunile construcțiilor existente de-a lungul strazii Barajelor.

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din strada Vaduri.

Se propune ca accesul principal în incintă să se realizeze prin terenul cu nr cadastral 69543, iar un acces secundar să se realizeze prin terenul cu nr. cad. 68903, solicitat în concesiune de la primăria Municipiului Tg-Jiu.

Terenul studiat este format din 2 parcele de teren.

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

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

Ulterior aprobarii prezentei documentatii se pot realiza parcelari, dezmembrari sau alipiri de parcele, cu respectarea prevederilor legale. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Proprietarul terenului va construi hale cu destinația de spații de producție (industrie ușoară), hale pentru depozitare, spațiu comercial și birouri, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Tg-Jiu

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg-Jiu, pentru alte zone industriale.

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

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

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu funcțiuni industriale, cu acces direct din strada Vaduri și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru hala, spațiu comercial și birouri. Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din strada Vaduri.

Accesul se poate realiza și pe latura de sud din De19, drum de²⁶

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

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

exploatare neamenajat.

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 10,00m.

3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial si indici urbanistici

Zona studiată are o suprafata totala de 3208,00mp , si este formata din 2 parcele de teren, aflate in proprietatea domnului Blidea Vasile Petre.

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din strada Vaduri, si secundar din DE19.

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

Funcțiuni permise:

- spatii de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului (activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinatie productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale) .
- spatii de depozitare, logistica, distributie si desfacere (depozite frigorifice, depozite de alimente , depozite de materiale de constructii, etc),
- parc de activitati
- prestări servicii (constructii de birouri / administrative, service/atelier auto, reprezentanta auto),

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

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

- Functiuni de servicii industriale si cvasi-industriale,
- spatii comerciale, showroom, comert en gross/ en detail in cladiri de tip supermarket/hypermarket, mall, etc., comert cu marfuri de folosinta generala si servicii domestice, comert specializat pe profile si servicii aferente , comert si servicii integrate, comert si servicii organizate in sistem „ mall”.
- unitati de alimentatie publica
- spalatorii auto sau textile
- unitati de cazare temporara sau in regim hotelier.
- locuinte de serviciu
- spatii de cazare
- functiuni sportive (piscina, sala de sport, terenuri de sport).
- constructii provizorii,
- publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase, sau pe imprejurimi.
- centru de colectare si depozitare fier vechi
- statie distributie carburanti

Regimul de inaltime propus este max S+P+2E iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 m .

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

BILANT TERITORIAL

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren arabil	3208	100%		

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

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

Steren curți-construcții			3208,00	100,00
- <i>Construcții</i>			1604,00	50,00%
- <i>Teren liber</i>			962,40	30,00%
- <i>Spatii verzi</i>			541,60	20,00%
Steren studiat	3208	100%	3208	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat dispune de rețele de apa si energie electrica, in strada Vaduri.

Alimentarea cu apă

- din strada Vaduri prin extindere de retea.

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

- In bazin etans de incinta, vidanjabil.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în -interiorul loturilor spre spatiile verzi interioare amenajate.

Alimentarea cu energie electrică

- din strada Vaduri prin extindere de retea sau se vor folosi panouri fotovoltaice.

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).

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,²⁹

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

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

centrală termică proprie (pe gaze, pompe de căldură, electrice), 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.

Alimentarea cu gaze naturale

-Din rețeaua de gaze naturale în strada Vaduri.

Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeurii de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeurii ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeurii din operațiile de excavare;
- deșeurii menajere și solide;

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

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

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

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

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

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

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în₃₀

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

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

containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija noilor proprietari, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

1.1. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de₃₁

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

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

colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

*Protecția aerului

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

*Protecția împotriva radiațiilor

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

*Protecția solului și a subsolului

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

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

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

În ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, astfel încât așezările umane nu sunt afectate.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor.

Se propune preluarea în concesiune/supercie, a terenului cu nr cadastral 68903, rezerva a primăriei, pentru a fi utilizat ca și cale de acces.

4. CONCLUZII

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

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține Domnului Blidea Vasile Petre , în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Terenul este traversat de 2 linii de energie electrică, ce au stabilite zone de protecție.

Terenul studiat, cu suprafața de 3208mp, este format din 2 parcele, fiind identificat cu numerele cadastrale: 69543 și 68905.

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 locuințe individuale Bulevardul Ecaterina Teodoroiu.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3208,00 mp, este de teren arabil.

În realitate, terenul este nefolosit și neexploatat, iar în vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub

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

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

aspect functional:

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinație industrială

- circulații carosabile modernizate si nemodernizate între parcele.

Terenul studiat se învecinează:

- strada Vaduri - la nord;

- De 19 - la sud;

- nr. cadastral 68904 - la est,

- nr. Cadastral 68908 - la vest.

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

Zona funcțională propusă - unitati industriale (I) si servicii de tip industrial și alte servicii compatibile (IS.co, IS.fb, IS.s, IS.sv), cu

Functiuni permise:

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

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

- parc de activitati

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

- Functiuni de servicii industriale si cvasi-industriale,

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

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

- spatii comerciale, showroom, comert en gross/ en detail in cladiri de tip supermarket/hypermarket, mall, etc., comert cu marfuri de folosinta generala si servicii domestice, comert specializat pe profile si servicii aferente , comert si servicii integrate, comert si servicii organizate in sistem „ mall”.
- unitati de alimentatie publica
- spalatorii auto sau textile
- unitati de cazare temporara sau in regim hotelier.
- locuinte de serviciu
- spatii de cazare
- functiuni sportive (piscina, sala de sport, terenuri de sport).
- constructii provizorii,
- publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase, sau pe imprejmui.
- centru de colectare si depozitare fier vechi
- statie distributie carburanti

Regimul de inaltime propus este max S+P+2 iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 .

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

BILANT TERITORIAL

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren arabil	3208	100%		
Steren curți-construcții			3208,00	100,00
- Construcții			1604,00	50,00%

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

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

- Teren liber			962,40	30,00%
- Spatii verzi			541,60	20,00%
Steren studiat	3208	100%	3208	100%

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

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

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirii;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.
-

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, paza, etc.
- realizarea împrejmuirilor opace sau din lacre transparente, cu înălțimea de 2,50 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m, sau lacre transparente.
- amenajări exterioare, alei și pavaje, spații verzi amenajate, iluminat ambiental și mobilier urban;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare, rastele pentru biciclete, etc.

Se vor respecta următoarele retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- 7m, față de aliniament
- 1 m față de limitele laterale
- 2 m față de limita posterioară

Etapele de intervenție sunt următoarele:

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

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

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcțiilor la rețelele existente în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale;
- finalizarea investițiilor propuse.

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 = 0,90 m față de terenul natural.

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Proprietarul terenului sau proprietarii parcelelor (în cazul vânzării acestora), va/vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu branșamentele necesare pentru fiecare lot în parte.

Deoarece terenurile au suprafețe diferite iar POT-ul și CUT-ul limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, vor exista construcții diferite ca formă și dimensiuni cu valoare a investiției diferite, astfel încât valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare beneficiar și obiectiv, în parte.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525.

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

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

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

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini - Verificări de proiect 	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului 	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none"> - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale 	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Proprietar

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată

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

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

- modernizarea tramei stradale
- realizarea unor dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse alimentare și nealimentare

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj).

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj);
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Întocmit,



Arh. Pirvulescu A. Mihaela

Verificat,



Arh. Pasăre Viorel Dorel