

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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 „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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 extravilanul municipiului Tg- Jiu, strada Aviatorilor, nr. 56, cu nr cadastral 51483.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite pe suprafața de teren situată în intravilan.

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 „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

- 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 „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

- 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 si exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 771 din 23.08.2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 di 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 „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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 „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

- 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 „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

- 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 159/1998 si prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, terenul studiat este situat partial în intravilanul si extravilanul municipiului Tg-Jiu. Prezenta documentatie va reglementa doar terenul situat in extravilan. Se propune introducerea terenului extravilan, in intravilan si preluarea reglementarilor existente pe terenul intravilan.

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, strada Aviatorilor, jud. Gorj, respectiv terenul cu nr. Cadastral 51483.

Terenul studiat are o suprafata totala masurata de 5.436,00 mp, dintre care intravilan 3.195mp si extravialn 2241 mp. Folosința actuală a terenului intravilan, este arabil.

Terenul studiat are un potențial de valorificare foarte ridicat, ca urmare a poziției acestuia în contextul urbanistic actual.

Terenul studiat se află pe strada Aviatorilor, într-o zona aflată în plină dezvoltare cu construcții sub formă unor hale metalice ce au destinația de spații de depozitare, spații comerciale, spații de producție ,

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

unitati agricole , etc.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – strada Aviatorilor;
- la Sud – Teren extravilan nr. cad. 46353;
- la Est – terenuri cu locuinte având nr cad 50036 si 60008 ;
- la Vest – teren liber având nr. cad. 55007

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele mixte cu activitati de comert, servicii si locuire.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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;

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

- 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 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.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, amplasamentul este situat în intravilanul și extravilanul municipiului Tg-Jiu, în UTR 43 – zona locuinte Preajba Mare.

Folosința actuală a terenului studiat, 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 elaborare documentației de urbanism, constituind zona de perdele protecție.
- terenuri libere neconstruite extravilane
- terenuri cu destinație industrială și de prestări servicii
- circulații carosabile modernizate dar și circulații aflate în curs de modernizare și nemodernizate între parcele.

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic actual se poate aprecia ca zonă ce se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată mixtă cu activități industriale, comerț și servicii.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zonă foarte dezvoltată, ce va avea în următorii ani, un caracter aproape exclusiv industrial , cu depozite, spații de producție, comerț și servicii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Terenul reglementat se afla in extravilanul localitatii. Se propune introducerea acestuia in intravilan si extinderea subzonei de prestari servicii si depozitare Issv43.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de prestari servicii si/sau depozitare.

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Nu exista in mod real o functiune dominanta in zona, ci un mixt de functiuni precum locuirea, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, spatii de depozitare.

Eliberarea autorizatiei 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 unui imobil cu spatiu comercial si servicii.

Lucrări de utilitate publică

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

Investitia fiind privata, nu se propun obiective de utilitate publica, si nici schimbari de tipuri de proprietate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să nu influenteze in mod negativ activitatea desfasurata in constructiile 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 constructiilor fata de limita de proprietate stradala (pe latura de nord) 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 umbrire, foișoare de curte;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei 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.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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 limita de proprietate stradala (nord) – 6m
- Fata de limitele laterale si posterioare (sud, est, vest) – 2m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces in mod direct din strada Aviatorilor situată în partea de nord.

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 Aviatorilor.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Racordarea la rețelele publice edilitare existente in strada Aviatorilor (toate relelele tehnico-edilitare).

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 rețele.

Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

A. Alimentarea cu apă

Din rețeaua publica existenta in strada Aviatorilor.

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

In rețeaua publica existenta in strada Aviatorilor.

C. Alimentarea cu energie electrică

Din rețeaua publica existenta in strada Aviatorilor.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial, sau boiler electric.

E. Alimentarea cu gaze naturale

Din rețeaua publică existentă în strada Aviatorilor.

F. Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

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

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus este max P+2 iar înălțimea maximă propusă este de 12m.

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.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis 50 %

CUT maxim admis 1.08

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, 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 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 in procent de minim spatii 10%.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Împrejmuiri

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50 m.
- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m.

III. Zonificare functionala

• **ISSV – Prestari servicii si depozitare**

Zona functională propusa – Zona de prestari servicii si depozitare și crearea subzonei ISsv43.

Funcțiuni permise:

- spații de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului (activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinație producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale) .
- spații de depozitare, logistică, distribuție și desfacere (depozite frigorifice, depozite de alimente , depozite de materiale de construcții, etc),
- parc de activități
- prestări servicii (construcții de birouri / administrative, service/atelier auto, reprezentanta auto),
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale,
- spații comerciale, showroom, comerț en gross/ en detail în clădiri de tip supermarket/hypermarket, mall, etc., comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și servicii aferente , comerț și servicii integrate, comerț și servicii organizate în sistem „ mall”.
- unități de alimentație publică

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

- spălătorii auto sau textile
- unități de cazare temporară sau în regim hotelier.
- funcțiuni sportive (piscină, sala de sport, terenuri de sport).
- centru de colectare și depozitare fier vechi
- stație distribuție carburanți

Funcțiuni permise cu conditii:

- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, sau pe împrejurimi.
- constructii provizorii

Funcțiuni interzise

- unitati agricole

ID – unități de producție și depozitare

- C – căi de comunicație

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

- 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. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

FUNȚIONALE

- L –locuință
- IS –instituții și servicii publice
- ID –unități de producție și depozitare
- Cc –căi de comunicație
- Sp –spații plantate, agrement, sport
- Ds –destinație specială
- GC –gospodărie comunală
- TE –echipare edilitară

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

Întocmit,
Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

Arh. Pasăre Viorel Dorel



Alina Mihaela Pîrvulescu

