

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7 Protectia mediului

3.8 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. Anexe

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- * **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE,
DEPOZITE, SERVICII.
- * **Amplasament :**
Mun. Tg-Jiu , Str. Margaritarului, judetul Gorj,
Nr. Fn., (nr. Cad. 40639 ,35942)
- * **Beneficiar:**
NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU
- * **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
şef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) şi E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Noiembrie 2025;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist,⁴

ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din România (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), această fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către 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 că 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);

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

- 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;
- 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;

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

- 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 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 introducere 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 prin 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. Regulele 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. Înfățișarea 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 urbanisții 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 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 a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Beneficiarul, domnul Badita Silviu , administrator NEWTECH AUTOMATION SRL , a solicitat Primăriei Mun. Tg.- Jiu schimbarea destinației terenului din zonă unitati agricole si functiuni complementare în zonă construibilă cu destinația propusă de zonă producție, servicii și depozitare, în vederea construirii unei constructii su spatii de birouri si zona de productie.

Deoarece se dorește schimbarea de destinație a terenului, primăria a solicitat elaborare Plan Urbanistic zonal și a eliberat în acest sens Certificatul de Urbanism nr. 1367 din 01.10.2025. Terenul este în totalitate proprietate privată, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atașate. Iar 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 are o suprafață totală măsurată de 2.682 mp.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, în zona cu destinație specială, respectiv UTR 9.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

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

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone

diferențiate sub aspect funcțional:

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire până la elaborare documentații de urbanism.

- terenuri libere neconstruite extravilane

- terenuri cu destinație de unitati agricole.

- circulații carosabile modernizate dar și circulații aflate în curs de modernizare și nemodernizate între parcele.

Destinatia terenului conform PUG: teren extravilan si intravilan UTR 27 – zona Avicola, subzona unitati industriale I 27.2.

Deoarece societatea, tehnologiile și orașele în sine au evoluat, activitățile cu specific industrial sau de depozitare au fost relocate spre zonele limitrofe ale orașelor.

Terenul se află pe strada Margaritarului, în adiacentă AVICOLA, o zona cu interdicție de construire locuinte, având un specific semi-industrial cu numeroase constructii de depozitare și de prestări servicii.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zona aflată în plină dezvoltare, INDUSTRIALĂ, unde se vor dezvoltă în anii următori multiple construcții noi.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zonă imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectul 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

propușe (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 propușe 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);

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

- ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;

- Studiul geotehnic întocmit la solicitarea beneficiarului;

- date culeșe pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

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

Strategia de dezvoltare a Municipiului Târg Jiu.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domeniile ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de producție, depozite și servicii în scopul construirii unei clădiri de birouri și a unei hale de producție.

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 comerciale, de depozitare și de servicii, gășindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră gășirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 192/2020, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, în UTR 27 – zona AVICOLA, subzona unitati industriale I 27.2.

Date privind evoluția zonei

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Funcțiunea dominantă în zona este cea de unitati agricole, prestari servicii , si unitati industriale. Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de prestări servicii și/sau industrie ușoară.

Deoarece societatea, tehnologiile și orașele în sine au evoluat, activitățile cu specific industrial sau de depozitare au fost relocate spre zonele limitrofe ale orașelor.

Terenul se află pe strada Margaritarului, o cale de circulație exterioară orașului, având un specific semi-industrial cu numeroase spații comerciale, de depozitare și de prestări servicii, fiind o zona de protecție ferme agricole si interdicție locuinte.

• Potențial de dezvoltare

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

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, amplasamentul este situat în intravilanul si

extravilanul municipiului Tg-Jiu, în UTR 27 – zona Avicola, subzona unitati industriale I 27.2.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- nr. Cadastral 56360 - la nord;
- rezerva Primaria Mun. Tg-Jiu - la sud;
- nr. Cadastral 62516 - Strada Margaritarului - la est,
- nr. Cadastral 71601, De 21 - la vest.

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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.

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 oraşului

Acviferele freatiche 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 terasă 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 oraşului, pe câmpul Ciocârlau, a existat rezervația cu floră relictă de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (Narcisus 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 apei₁₅

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 auți 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 (ag) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani este de 0,15g;

Perioada de colț (Tc) 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 ridicat, cu probabilitate de alunecare mare.

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc¹⁶

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 = 250kPa;

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 Margaritarului situată în partea de est, strădă cu două benzi de circulație.

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

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces în mod direct din strada Margaritarului situată în partea de est. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor și a locurilor de parcare necesare.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul studiat aparține SC NEWTECH AUTOMATION SRL și are o suprafață totală măsurată de 6.050,00 mp , INTRAVILAN SI EXTRAVILAN. Nu se propune introducerea în intravilan a terenului extravilan. Terenul este plan , fără declivități și nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală, fiind liber de construcții.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, amplasamentul este situat parțial în intravilanul municipiului Tg-Jiu.

POT existent = 0,0% și CUT existent = 0,000.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), în corelare cu dorințele beneficiarului, sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime maxim P+2, cu H maxim la coama = 15,00m.

P.O.T. maxim propus = 50,00% și C.U.T. maxim propus = 1,50 pentru construirea unor hale cu destinația de spații de producție, depozitare, comerț, sau servicii.

• **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

• **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 ferme agricole, 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**

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

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

2.6. Echiparea edilitară

• **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de 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 toate rețelele publice edilitare în stradă Margaritarului, la limita de proprietate estica. 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.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele publice edilitare existente în zona se vor suportă în întregime de₁₉

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 și prestări servicii, în această zonă, sunt mari.

Pentru dezvoltarea zonei într-o etapă de perspectivă viitoare, se propun funcțiuni precum producție, depozitare, comerț și prestări servicii.

Lucrările propuse să se execute 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 vor prezenta la faza DTAC, se vor execute, 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 zona speciala , cu restricții majore de construire, în ceea ce privește funcțiunea construcțiilor.

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.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu-Jiu terenul studiat, alcatuit din 2 parcele de teren cu nr. cad. 40639 si 35942 este situat in UTR 27 – zona Avicola , subzona unitati agricole, industriale si servicii (Ap+Is) 27, partial in intravilan.

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din stradă Margaritarului.

Terenul studiat are suprafață totală (din măsurători) de 6.050,00mp dintre care 2682mp intravilan .

Se propune reconversia unei suprafete de 2.682,00mp.

Ulterior aprobării prezentei documentații se pot realiza parcelări, dezmembrări 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, servicii, depozitare, sau comerciale, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ.

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

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

Folosința actuală a terenului este curți – faneata.

Destinația terenului conform PUG : teren extravilan si intravilan UTR 27 – zona Avicola , subzona unitati industriale I 27.2.

Utilizari permise in zona sunt : unitati agricole si functiunile complementare admise (unitati industriale , servicii, accese pietonale si carosabile , spatii verzi , perdele de protectie , retele tehnico-edilitare si constructiile aferente.

Permise cu conditii : se pot realiza unitati agricole, de mica industrie si servicii nepoluante cu conditia existentei unui PUZ aprobat in subzona I 27.2 din UTR 27.

Regimul fiscal este pentru localitati Urbane.

Zona studiată se află în intravilanul si extravilanul localității Târgu Jiu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face

legătura din Strada Margaritarului cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

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

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi și plantate.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Margaritarului.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zona strazii Margaritarului care are o lățime de 7 m cu 2 benzi. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemănătoare și nu vor fi afectate în nici un fel.

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

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

Nu sunt propuse cedări de teren pentru drum.

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

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

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial și indici urbanistici

Zona studiată are suprafață totală din măsurători de 6050,00mp aflate în proprietatea domnului Badita Silviu-Ionut administrator NEWTECH AUTOMATION SRL.

Teren studiat se află în intravilanul localității. Se propune₂₃

reconversia suprafetei de 2.682 mp de teren din zona de unitati agricole în zona construibila cu destinația propusă de **zona productie, depozite si servicii și crearea subzonei IS 27.**

zona functională propusă– zona productie, depozite si servicii.

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
- spălătorii auto sau textile
- unități de cazare temporară sau în regim hotelier.
- funcțiuni sportive (piscină, sala de sport, terenuri de sport).
- construcții provizorii,
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, sau pe împrejmuiri.
- stație distribuție carburanți

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din Strada Margaritarului, aflată la limita de proprietate pe latura est.

Funcțiunea propusă de investitori si susținută prin prezentul studiu de oportunitate - **zona producție , depozitare, servicii și crearea subzonei IS27.**

Regimul de înălțime propus este max. P+2 iar înălțimea maximă propusă la cornișă este de 12 m și înălțimea maximă la coamă este de 15m.

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

Se vor realiza spații verzi în incinta în procent de minim 20%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat DISPUNE DE TOATE REȚELELE EDILITARE ÎN STRADĂ MARGARITARULUI.

Alimentarea cu apă

- din strada Margaritarului.

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

- în rețeaua publică existența în stradă Margaritarului.

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

Alimentarea cu energie electrică

- din strada Margaritarului .

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, 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 strada Margaritarului .

Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

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

- deșeuri 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 întrebuințate 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 în 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 de 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

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.

Parcela de teren ce face obiectul prezentului PUZ este și în momentul de față, va rămâne în proprietate privată a SC NEWTECH AUTOMATION SRL. Ulterior, după aprobarea PUZ-lui se pot realiza parteneriate privind investițiile ce se pot realiza, sau terenul poate fi vândut parțial sau integral la alte persoane fizice sau juridice.

În prezent nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține SC NEWTECH AUTOMATION SR, 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 suprafață totală măsurată de 6050,00 mp , partial intravilan.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

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

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinație industrială
- circulații carosabile modernizate și nemodernizate între parcele.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- nr. Cadastral 56360 - la nord;
- rezerva Primaria Mun. Tg-Jiu - la sud;
- nr. Cadastral 62516 - Strada Margaritarului - la est,
- nr. Cadastral 71601, De 21 - la vest.

Terenul studiat se află pe stradă Margaritarului, într-o zona aflată în plină dezvoltare cu construcții sub formă unor hale metalice ce au destinația de spații depozitare, spații comerciale, spații de producție , spații prestări servicii, etc.

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din stradă Margaritarului, aflată la limita de proprietate pe latura est.

Teren studiat se află parțial în intravilanul localității. Nu se propune introducerea în intravilan a terenului extravilan. Se propune reconversia terenului intravilan existent cu suprafața de 2682mp în zona constructibilă cu destinația propusă de **zona producție , depozite servicii și crearea subzonei IS27.**

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) .

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

- 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
- spălătorii auto sau textile
- unități de cazare temporară sau în regim hotelier.
- funcțiuni sportive (piscină, sala de sport, terenuri de sport).
- construcții provizorii,
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, sau pe împrejurimi.
- centru de colectare și depozitare fier vechi
- stație distribuție carburanți

Regimul de înălțime propus este max P+2 iar înălțimea maximă propusă la cornișă este de 12 m și înălțimea maximă la coamă este de 15m.

- P.O.T. maxim propus = 50%

- C.U.T. maxim propus = 1,50

Se vor realiza spații verzi în incinta în procent de minim 20%.
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, pază, 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 , rastel pentru biciclete, etc.

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

Față de stradă Margaritarului, pe latura de est, se va respecta retragerea de minim 6m.

- Față de limitele laterale (nord si sud) și posterioare (vest) , se va respecta retragerea minimă de 1m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- 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 de₃₂

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 afară 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 dezmembrări 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.

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

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCȚIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

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
- 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.

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

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



Arh. Pasăre Viorel Dorel



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

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.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din intravilanul municipiului Tg- Jiu, strada Margaritarului, cu nr cadastrale 40639 si 35942.

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

- Planul Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.
- Certificatul de urbanism emis de Primăria Tg.-Jiu.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, 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 PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, 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 și 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 PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, 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 PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, 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 PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, 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, amplasamentul este situat partial în intravilanul municipiului Tg-Jiu. Prezenta documentatie va reglementa doar terenul situat in intravilan. Nu se propune introducerea terenului extravilan, in 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 Margaritarului, jud. Gorj, respectiv terenul alcatuit din 2 parcele, cu nr. Cadastrale 40639 si 35942.

Terenul studiat are o suprafata totala masurata de 6050,00 mp, dintre care intravilan 2682mp. Folosința actuală a terenului intravilan, este de faneata.

Terenul studiat are un potențial de valorificare foarte ridicat, ca urmare a poziției acestuia în contextul urbanistic actual fiind o zonă cu caracter industrial si cu interdicție de construire locuinte, fiind situat in zona de protectie a fermelor AVICOLA.

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

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- nr. Cadastral 56360 - la nord;
- rezerva Primaria Mun. Tg-Jiu - la sud;
- nr. Cadastral 62516 - Strada Margaritarului - la est,
- nr. Cadastral 71601, De 21 - la vest.

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;
- 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.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

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 27 – zona Avicola, subzona unitati industriale I 27.2.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

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

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire până la elaborare documentații 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 PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii. Se propune reconversia terenului intravilan existent in subzona industrială, cu productie, depozitare si servicii, in vederea construirii unui imobil cu spatii administrative si a unui imobil de productie.

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

Terenul este liber si poate fi folosit pentru construire.

Nu exista in mod real o functiune dominanta in zona, ci un mixt de functiuni precum locuirea unitati agricole, 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

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

Amplasarea față de drumurile publice

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

Amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate stradală (pe latura de sud) se va putea face la limita de proprietate, conform cladirilor învecinate de-a lungul strazii.

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, foșoare de curte;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Amplasarea indicatorilor rutieri și panouri de reclamă.

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

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

Amplasarea față de limitele de proprietate

- Fata de limita de proprietate stradala (est) – 6m
- Fata de limitele laterale si posterioare (nord, sud si vest) – 1m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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 Margaritarului.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice edilitare existente in strada Margaritarului (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 Margaritarului.

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

In rețeaua publica existenta in strada Margaritarului.

C. Alimentarea cu energie electrică

Din rețeaua publica existenta in strada Margaritarului.

D. Telecomunicații

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

E. Alimentarea cu căldură

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

E. Alimentarea cu gaze naturale

Din rețeaua publică existentă în bulevardul strada Margaritarului.

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 15 m.

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

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

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

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis 50 %

CUT maxim admis 1.50

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.

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

Spatii verzi

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

Împreimuri

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

III. **Zonificare functionala**

- L – locuirea
- **IS – instituții și servicii**

Zona functională propusa – Zona productie, depozite si servicii și crearea subzonei IS 27.

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

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

- 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
- spălătorii auto sau textile
- unități de cazare temporară sau în regim hotelier.
- funcțiuni sportive (piscină, sala de sport, terenuri de sport).
- construcții provizorii,
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, sau pe împrejurimi.
- 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

- locuinte

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

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 FUNCȚIONALE

- 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

ELABORARE PUZ PENTRU DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE , DEPOZITE , SERVICII

NEWTECH AUTOMATION SRL PRIN BADITA SILVIU-IONUT,
Strada MARGARITARULUI, nr. FN , nr. cad 40639, 35942, Tg-Jiu, Gorj

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

