



35|2023

ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE HALA METALICA PENTRU SPATIU DEPOZITARE FLORI

Amplasament : Str. Narciselor, F.N, Mun. Targu Jiu, Jud. Gorj
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 35|2023

✚ Denumirea obiectului de investitii :

**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE HALA
METALICA PENTRU SPATIU DEPOZITARE FLORI**

✚ Beneficiar :

**LAPADUS MADALIN DANIEL SI LAPADUS ELVIRA
NADIA**

✚ Adresa beneficiar :

Str. Barajelor, nr. 10C, Mun. Targu Jiu, Jud. Gorj

✚ Proiectant :

S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltiripllica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :

Str. Narciselor, F.N, Mun. Targu Jiu, Jud. Gorj

✚ Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

**SEF PROIECT,
arh. Camui Iulian**

**PROIECTAT,
arh. Tiripllica Ion Daniel**



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT	1
BORDEROU	2
PIESE SCRISE:	2
LISTA DE SEMNATURI	4
MEMORIU GENERAL	5
1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei :.....	5
1.2. Obiectul documentatiei	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE.....	6
2.1. Evolutia zonei; corelarea cu alte documentatuu de urbanism aprobate	6
2.2. Incadrarea in localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	7
2.4. Circulatia	13
2.5. Ocuparea terenului.....	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	17
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	17
3.2. Prevederi ale PUG.....	17
3.3. Valorificarea cadrului natural	17
3.4. Modernizarea circulatiei	18
3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici	18
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.....	20
3.7. Protectia mediului.....	22
3.8. Obiective de utilitate publica.....	24
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.....	25
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	26
1. DISPOZITII GENERALE	27
1.1.Rolul RLU	27
1.2.Baza legala a elaborarii.....	28
• Codul Civil.....	28
1.3.Domeniul de aplicare	32
1.4.Zonificare functionala	33
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	33
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.	33
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	33



2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	35
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	37
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara	39
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	40
2.7. Reguli cu privire la amplasarede parcaje, spatii verzi si imprejmui.	41
3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	42
3.1. Unitati si subunitati functionale	42
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	43
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	44



LISTA DE SEMNATURI

ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE HALA METALICA PENTRU SPATIU DEPOZITARE FLORI

Proiect nr.: 35|2023

sef proiect - arh **CAMUI IULIAN**

proiectat - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

instalatii - ing **DRAGUT DAN CRISTIAN**

desenat - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

DIRECTOR,
arh. Tiriplica I. Ion Daniel

ŞEF PROIECT,
arh. Camui Iulian



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

✚ Denumirea lucrarii
**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE HALA METALICA
PENTRU SPATIU DEPOZITARE FLORI**

✚ Beneficiar :
**LAPADUS MADALIN DANIEL SI LAPADUS ELVIRA
NADIA**

✚ Adresa beneficiar :
Str. Barajelor, Nr, 10C, Mun. Targu Jiu, Jud.Gorj

✚ Proiectant :
S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.
Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :
Str. Narciselor, F.N, Mun. Targu Jiu Jud. Gorj

✚ Faza de proiectare :
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

✚ Data elaborarii :
05/2023

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pe amplasamentul situat in **Str. Narciselor, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj** cu titlatura :

**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE HALA METALICA PENTRU SPATIU
DEPOZITARE FLORI**

situat intravilanul mun. Tg-Jiu in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.1195 din 14.08.2024, eliberat de catre Primăria Mun. Tg-Jiu cat si al HG525/1996 actualizat.

Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere reglementarea amplasamentului studiat, statutul juridic si modul de ocupare al amplasamentului cat



si conditiile de realizare a constructiilor.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru :

- Modul de utilizare a amplasamentului – stabilirea funcțiilor și a utilizărilor admise , identificarea proprietății publice și private din zona studiată;
- Reglementarea caracterului amplasamentului studiat din locuinte unifamiliale in locuinte colective;
- Modul de ocupare al amplasamentului si conditiile de realizare a constructiilor indicatori urbanistici POT și CUT , retrageri spații verzi și plantate , realizarea împrejurimilor la stradă și între proprietăți , regim de aliniere;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- Statutul juridic si circulația amplasamentului;

Scopul prezentului plan urbanistic zonal

Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere schimbarea destinatiei terenului conform temei de proiectare inaintata de beneficiar ce prevede schimbarea destinatiei conform PUG aprobat din ZONA LOCUINTE in ZONA PRESTARI SERVICII in vederea construirii de hale metalice, amplasamentul studiat fiind intr-o zona pretabila fara vecinatati si lipsita de investitii cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

1.3. Surse documentare si baza legala

- Certificatul de Urbanism Nr.1195 din 14.08.2024;
- Planul Urbanistic General al Municipiului aprobat prin HCL;
- Acte de proprietate;
- Carte Funciara Nr. 49233 si Plan Cadastral Nr. 49233;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei; corelarea cu alte documentatii de urbanism aprobate

In prezent amplasamentul studiat este situat in intravilanul mun. Targu Jiu cu folosinta actuala de livada.

Destinatia terenului conform PUG UTR 4: zona de dezvoltare locuinte.

Zona in care este incadrat amplasamentul este o zona lipsita de investitii si va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă de depozitare si prestari servicii (fara activitati productive), în concordanță cu vecinătățile si cu prevederile P.U.G.;



2.2. Incadrarea in localitate

Municipiul Târgu Jiu se află la intersecția paralelei 45° latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podisului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană (una dintre cele mai întinse depresiuni subcarpatice intracolinare) la nord de confluența Amaradiei Pietroase cu Jiul, municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.

Vecini

- Nord - comunele Stănești și Turcinești și cu orașul Bumbești-Jiu (Sadu)
- Est - comunele Bălănești și Scoarța
- Sud - comunele Dănești și Drăgutești
- Vest - Bălești și Lelești

Amplasamentul ce face obiectul acestui studiu este situat în nordul intravilanului mun. Tg-Jiu având acces pietonal și auto din str. Ana Ipatescu care face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare din Nordul municipiului ce este caracterizată prin dezvoltare preponderent rezidențială (locuințe individuale), conform PUG UTR 4: zonă de dezvoltare locuințe

Amplasamentul studiat are ca vecinătăți :

- NORD - POPESCU I. GRIGORE
- SUD - HORTOPAN V. CONSTANTIN (TEREN VIRAN)
- VEST - STRADA ANA IPATESCU
- EST - TEREN VIRAN

2.3. Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

CADRUL GEOGRAFIC - POZITIA GEOGRAFICA SI LIMITELE

Situat în partea de SV a României, la intersecția paralelei 45°21' latitudine N cu meridianul 23°17' longitudine E, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, municipiul Târgu-Jiu se află în plină zonă temperată, cu cele mai favorabile condiții climatice pentru dezvoltarea vieții omenești.

Orașul este amplasat la poalele Munților Parâng, în depresiunea subcarpatică Tg-Jiu - Cîmpul Mare din cadrul Subcarpaților Gorjului, la răsucea celor mai importante drumuri ale județului Gorj : la N pe Jiul se face legătura cu Petrosani-Hateg-Deva, la S cu Filiași - Craiova, la V cu Baia de Arama - Drobeta Turnu Severin și la E cu Novaci - Rm-Vilcea.

Altitudinea față de nivelul Mării Negre oscilează între 210 și 230 m. Se desface mai mult N → S pe o lungime de 10 km, ocupând lunca Jiului, respectiv albia majoră, terasa inferioară și terasa a II-a, precum și marginea agestrului format



de Amaradia Pietroasa. De la V → E, orasul are o intindere mai mica, cca. 6 km. Asezarea pe partea stinga a Jiului, pina la nivelul terasei a II-a, are dispunere sub forma de platou, continuat spre N sub denumirea de Cimpul Ciocirlau, iar pe partea dreapta a Jiului, orasul are forma tentaculara, prin strada Mehedinti, care merge pe directia E → V, pe albia majora a Jiului, unita cu albia piriului Susita.

Lunca Jiului este marginita la V de pintenul Dealului Targului, care coboara domol, de la N → S, pina la podul rutier si feroviar de pe Susita. Forminmd interfluviul dintre Jiu si Susita, Dealul Targului prezinta o bombare in zona NV a Debarcaderului, unde altitudinea maxima este 326 m. Aici este bolta anticlinala a sirului de dealuri subcarpatice interne, formate prin increstire, care marginesc depresiunea Tg-Jiu - Cimpu Mare spre N

RELIEFUL - ELEMENT DE FAVORABILITATE SI RESTRICTIVITATE

Teritoriul orasului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting :

- luncile aluvionare ale riului Jiu si paraurilor Susita si Amaradia la V, respectiv E ;
- dealuri de mica altitudine pe latura N, ce coboara lin spre S.

Riurile ce curg pe suprafata orasului formeaza intrinduri cu terase si buna aluvionare in formatiunile deluroase din amonte. Panta versantilor din zona NE (Dragoieni - Preajba) este putin abrupta, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecari, ogase, eroziuni de mal). Versantii dealurilor din NV sunt mai abrupti si prezinta usoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafete, dar cu importanta minora asupra stabilitatii intregului masiv de roca din versant. Versantii vailor care afecteaza orasul sunt dispusi in general spre E si V, mai putin spre S. Zona de lunca aluvionara, aproximativ plana, se intinde de-a lungul riului Jiu, cu o usoara panta spre S, unde se uneste cu luncile riurilor Susita si Amaradia, intr-o vasta zona de campie aluvionara. Cele trei terase sapate de riul Jiu, de-a lungul timpului, sunt :

- terasa superioara "Ciocarlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m ;
- terasa medie cu 20 m mai jos ;
- terasa inferioara iintre 205 - 210 m, pe care este situata cea mai mare parte a orasului

RETEAUA HIDROGRAFICA

Teritoriul orasului Tg-Jiu este drenat in cea mai mare parte de riul Jiu si afluentii acestuia : pe dreapta Susita si pe stinga Amaradia.

Jiul curge permanent cu un debit mediu multianual asigurat in proportie de 95%, de 3,80 m³/S si tranziteaza un volum maxim de viitura de 158 mil. m³.

Volumul de apa ce curge intr-un an mediu este de 808 mil. m³. Datorita activitatii din bazinul minier Petrosani, Jiul are un grad de incarcare in suspensii de carbune peste limita maxima admisa de normele legale, ceea ce ii confera un aspect neplacut si creaza probleme pentru consumatorii de apa din aval. Pe riul Jiu a fost amenajata, in scopuri hidroenergetice acumularea Vadeni cu un volum utilizabil de 4,1 mil. m³ si o centrala hidroelectrică cu o putere instalata de 2 x 5,5 MW. De asemenea,



este in curs de realizare acumulara Tg-jiu cu un volum de 1,2 mil. m³ amplasata pe raza municipiului, avand tot scopuri energetice.

Susita, afluentul dreapta al Jiului, care trece prin V orasului, are un debit mediu multianual de 0,38 m³/S si poate tranzita un volum maxim de viitura de 21 mil. m³/S. Volumul de apa scurs intr-un an mediu este de 73 mil. m³.

Amaradia, afluentul pe stanga Jiului are un curs torential, colectind apele din precipitatii de pe versantii localitatilor din amonte, dispuse la NE fata de Tg-jiu.

Cu caracter torential sunt si paraiele denumite hodinae, care isi iau cursul din pinza freatica de la baza terasei a II-a, de pe stanga Jiului. Hodinaiele strabat orasul pe directia E → V, fiind amenajate partial prin canalizari.

Calitatea apelor de suprafata este necorespunzatoare, situindu-se, conform datelor CNS/1994, in categoria a II-a.

Forajele de studii si pentru alimentare cu apa executate in zona au confirmat prezenta apelor subterane, atat deasupra primului strat impermeabil in zona de saturatie, cit si in adincime. Unele din foraje ce depasesc in adincime aluvionarul holocen, au interceptat atat pinza freatica cit si acviferul de adincime, cantonat in depozitele mai vechi.

Adancimea la care se gasesc apele subterane scade de la N → S.

Acviferele freactice din depozitele grosiere de terasa si lunca aluvionara prezinta un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona si de infiltratiile din apele de suprafata. Astfel, nivelele hidrostatice variaza intre 1,20 - 20 m adincime, dupa cum urmeaza :

- in terasa joasi si lunca aluvionara a riului Jiu intre 1,20 - 3,50 m ;
- 1,20 - 2,80 m in zona industriala N
- 1,20 - 2,50 m in zona de centru
- 1,70 - 3,50 m in zona de S
 - in zona strazilor Islaz si Al. I. Cuza intre 0,70 - 1,10 m ;
 - in terasa inalta a Jiului (zona Coloana fara sfirsit - PECO Calea Bucuresti) intre 1,50 si 1,80 m ;
 - in platoul din NE (zona Preajba) intre 3,50 - 6,00 m ;
 - in zona joasa a teraselor si luncilor aluvionare ale paraului Amaradia intre 0,50 - 1,80 m si chiar 3,20 m in str. Ana Ipatescu. La S de Varsaturi, in lunca Amaradiei, sunt prezente zone cu vegetatie specifica de mlastina (pipirig) si mici ochiuri de balta unde stagneaza apa. Din zona Combinatului de nutreturi exista unele baltiri ;
 - in terasa Susita, zona Slobozia-Birsesti intre 2,00 - 2,5 m ;
 - in zona Ursati - Polata, la o adincime in jur de 4,0 m, cu exceptia unor zone cu umiditate excesiva datorita prezentei unor izvoare si pariiase din amonte, unde nivelul este mai ridicat ;
 - in zona Romanesti intre 1,70 - 2,00 m ;

in zona Dealul Tirgului (rezervoare de apa), nivelul este mult coborit, la adincimi de peste 20 m, avind in vedere baza de eroziune locala la nivelul vailor adiacente ;

- in zona de versant la Birsesti (la V de Combinatul de lianti) la 6,00 m.

Nivelele hidrostatice de pe teritoriul municipiului cresc in functie de cantitatea de precipitatii pina la 1,20 - 1,50 m in cele mai dezavantajoase situatii.

Pentru alimentarea cu apa a locuintelor municipiului Tg-Jiu, a unitatilor industriale si a altor consumatori de apa din localitate, exista amenajate urmatoarele surse :



- sursa Runcu - captarea izvorului Runcu-Valceaua cu debit mediu de 500 l/S. Apa e transformata prin conducte de aductiune la rezervoarele existente pe Dealul Tirgului ;
- sursa Curtisoara - coptare prin 17 puturi de mare adancime (pina la 300 m) a unui debit asigurat de 100 l/S, amplasata in N orasului, in apropierea luncii Jiu ;
- sursa Susita - prelucrata printr-o captare cu prag de fund a unui debit mediu de 400 l/S, utilizata mai ales in perioade secetoase.
Apa de adancime se incadreaza in norme de calitate.

CLIMA

Factorii climatici generali si in special cei locali, creaza orasului Tg-Jiu o pozitie favorabila, cu un climat deosebit fata de restul tarii. Aici este caracteristic topoclimatul de depresiune adapostita, ce cuprinde intraga depresiune subcarpatica de la Tismana la Polovragi.

Masele de aer in regim anticlinal provenite din anticicloul nord-ceralian isi pierd din caracteristicile initiale, ajungand in zona orasului Tg-Jiu cu o temperatura mai ridicata si o viteza de deplasare mai redusa. Temperatura medie anuala a aerului este de 10,2 - 10,30C, temperatura medie a lunii ianuarie -250C, a lunii iulie +21,60C, iar amplitudinea termica este de 24,10C. Trecerea de la primavara la vara si de la toamna la iarna nu se face brusc ; in mai temperatura este de + 10,80C, in iunie +19,40C, in noiembrie +4,90C, decembrie -0,10C.

Incalzirile puternice ale aerului cauzate de invaziile de aer tropical din S sau racirile excesive cu caracter intimplator depind, in afara factorilor de circulatie si de conditiile locale, in special de relief. Maxima absoluta inregistrata in 1994 a fost de +37,40C, iar minima absoluta de -21,70C. Aceste variatii ale regimului termic se datoreza dispunerii in lungul meridianului cit si principalelor trepte de relief din zona. Numarul mediu al zilelor de inghet (temperatura sub 0C) intr-un an este 107, iar cu temperaturi tropicale peste 30C este 31. Zilele cu temperaturi peste 00C, datorita topoclimatului de depresiune de pe Valea Jiului sunt cca. 300 intr-un an. Cele mai timpurii ingheturi se pot produce in Tg-Jiu la 23 septembrie, iar cele mai tirzii la 20 mai. Caderile precipitatiilor atmosferice nu sunt uniforme de la o luna la alta. Cantitatea medie anuala a inregistrat valoarea de 776 mm intr-un numar mediu de 145 de zile cu precipitatii intr-un an. Precipitatiile solide au caracter neuniform cantitativ cit si ca grosime a stratului de zapada. In ultimii ani se constata o alternanta a caderilor nu prea abundente de zapada cu precipitatii lichide in plina iarna. Numarul mediu al zilelor cu strat de zapada peste 5 cm grosime in Tg-Jiu se prezinta astfel : ianuarie 11,3 zile, februarie 6,9 zile, martie 1,5 zile, noiembrie 0,3 zile si decembrie 4 zile.

Vinturile obisnuite sunt cele din NV-V si SV. Vara se dezvoltă uneori vitezuri locale de natura termica, iar cind apar diferente accentuate intre centrele de maxima presiune din munti iau nastere vinturi locale de tipul taifunurilor cu viteze mari, insotite de averse, cu grindina si descarcari electrice. Vinturile locale au predominat directia N → S.

Evolutia temperaturii si a cantitatii de precipitatii intre anii 1901 - 1995 a fost urmatoarea :

1901 - 1990 media anuala a temperaturii a fost 10,20C si amplitudinea termica anuala de 23,90C, intre 9,60C - 10,30C. Incepind din 1901 - 1996 maximele absolute anuale si datele la care s-au inregistrat au fost : 40,60C in 8.09.1946 ; 32,00C in 1991



; 36,40C in 29.08.1992 si 37,40C in 20.07.1993. Minimele absolute anuale si datele la care s-au inregistrat au fost : -310C in 24.01.1942 ; -16,30C in 2.02.1991 ; -14,50C in 29.12.1992 si -21,7)C in 6.01.1995. Cantitatea de precipitatii atmosferice lunare si anuale inregistrate in aceeasi perioada au fost : 759,5 mm intre 1901 si 1990 si 889,4 in 1991, 454,3 mm in 1992, 549,5 mm in 1995.

CONDITIILE BIO SI PEDOGEOGRAFICE

Prin configuratia geografica, zona municipiului Tg-Jiu se incadreaza in zona vegetatiei de lunca. Aceasta formatiune vegetala are caracter areal, se intinde in luncile riuilor din zona depresionara sub forma de zavoae, avind lungime mai mare si exces de umezeala. Speciile caracteristice sunt salciile, uneori amestecate cu rachiti si plop alb sau negru, arinul alb sau negru. Ca vegetatie ierboasa, in pajistile din lungul riuilor cresc coada vulpii si hameiul, a carui floare e utilizata la fabricarea berii de casa. Parasind zona de lunca, inspre versantii interfluviilor apar porumbarul si rugul, care fac tranzitia spre padurile de stejar. In aceasta zona predomina esentele de gorun, cer, garnita, stejar pedunculat si chiar fag.

In partea NE a orasului, pe cimul Ciocarlau, a existat rezervatia cu flora relictă de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (Narcissus Poetians), ce constituia un monument al naturii si era ocrotita prin lege. Prin realizarea unor plantatii de pomi fructiferi, aceasta a fost in mare parte distrusa.

Masivele de vegetatie existente in zona sunt :

- padurea Birsesti - "Birloaia" - situata in partea V - NV a orasului este o padure de foioase cu suprafata de 30 ha ;
- padurea Dealul Targului - "Rachita" - situata in partea de NV a orasului intre localitatea Polata si lacul Vadeni ;
- padurea Dragoieni, situata pe latura E a orasului cuprinde si padurea Dumbrava Dragoieni cu suprafata de 17 ha ce constituie zona de agrement a orasului ;
- parcul central al orasului cu suprafata de 15,35 ha ;
- parcul "Coloana fara sfirsit" cu suprafata de 5 ha.

In parcul central al orasului amplasat pe malul stang al Jiului, fondul arboreal prezinta un grad de imbatrinitate, dar exista exemplare din specii valoroase, printre care si "Ginggo Biloba". Acest parc adaposteste lucrari de arta plastica de o valoare deosebita : Poarta Sarutului, Masa Trutului, Masa Tacerii si Aleea Scaunelor - obiecte componente ale ansamblului monumental "Calea Eroilor" realizat de Constantin Brancusi (1937 - 1938).

Natura solurilor intilnite pe teritoriul municipiului Tg-Jiu este aluvionara si de slaba rezistenta, nepropice unor constructii de mari proportii, cu multe nivele.

In cadrul celor 41 foraje executate pe teritoriul administrativ al municipiului au fost intersectate urmatoarele structuri de teren : umplutura eterogena, pietris cu nisip, argila, argila nisipoasa, argila prafoasa, praf nisipos-argilos, argila marmoasa. Dupa conditiile de substrat geologic si pedoclimatice, solurile sunt putin variate, predominind diferite tipuri de soluri silvestre. Rocile ce intra in alcatuirea Subcarpatilor Gorjului sunt reprezentate prin marne, argile marmoase, nisipuri si pietrisuri. Temperaturile medii lunare ale solului pina la 20 cm sunt mai ridicate decit temperaturile medii lunare ale aerului in lunile aprilie si decembrie.

Majoritatea terenurilor destinate culturilor fac parte din clasa a II-a de fertilitate cu potential ecologic din ce in ce mai scazut. In anii bogati in precipitatii se asigura o buna aprovizionare cu apa a plantelor, iar in perioadele secetoase, umiditatea e



deficitara. Avind in vedere insusirile inferioare ale solului sunt necesare tratamente cu ingrasaminte chimice (azot, fosfor, gunoi de grajd).

Fauna pajistilor de lunca

In lunca Jiului zoocenoza se imbogateste calitativ si cantitativ, mai ales vara, cu specii ce se cuibaresc in maluri : prigoaia, lastunul de mal, codobatura. Concentrarea pe suprafete relativ reduse a unor resurse alimentare abundente determina vara existenta unor zoocenoze bogate si bine structurate, cu multe elemente constitutive, in cadrul zavoaielor, astfel : boicusul, grebuselul de zavoai, acvila de cimp, pescarelu albastru mic. Caracteristice zavoaielor sunt si unele insecte litofage : sfredelitorul rosu al salciilor, fluturele alb al plopului, molia frunzelor de plop, tigararul mare si mic al plopului (lepidoptere) ; croitorul mic al plopului, gindacul rosu de frunza al salciei (coleoptere) si tintarul salciilor, paduchele de gale al plopului (homptere).

Etajul faunistic al gorunetelor este foarte bine reprezentat si cuprinde : broasca saritoare ; mamifere : pirsul de ghinda, caprioara, pisica salbatica ; pasari : turturica, sturzul cintator, scortarul, mierla neagra, pitigoiu mare, frunzarita galbuie, cuiful de padure, huhurezul mic, cucuveaua pitica, ciocanitoarea verzuie, soimul rindunelilor ; nevertebrate tipice : molia ghindei, cotarul stejarului, rasucitorul frunzelor de stejar, trombarul ghindei, tigul stejarului, paduchele testos al stejarului.

In afara grupului de specii ce se intilnesc in etajul gorunetelor, populatii mai numeroase au aici : soarecele subpamintean, chitcarul de cimp si de padure, pisica salbatica, iar dintre pasari : turturica, porumbelul de scorbura, privighetoarea, ciocanitoarea verde, erete, gaia rosie ; reptile : sopirla de padure, sopirlita de frunzar. Nevertebratele sunt destul de numeroase atit ca specii cit si ca exemplare : omida, cariul de scoarta.

Vegetatia

Spatiile verzi dintr-o localitate constituie o importanta categorie functionala. Criteriile de clasificare sunt complexe : sub raportul folosintei exista spatii verzi sau private, ca amplasament exista spatii verzi din cadrul orasului si din afara orasului (zone de agrement), ca autonomie exista zone de agrement parcuri, gradini, scuaruri publice si spatii verzi apartinand altor categorii functionale urbane (locuinte, institutii, strazi), din punctul de vedere al complexitatii exista zone de agrement, parcuri, gradini, scuaruri, ca specificitate exista spatii verzi cu profil nespecializat (zone de agrement, parcuri si gradini orasenesti, de cartier, scuaruri); cu profil specializat (parcuri de distractii, parcuri sportive, gradini botanice, dendrologice, zoologice), ca valoare istorica exista spatii verzi cu sau fa valoare istorica inclusa in CNM / 1993.

Funciunile spatiilor verzi sunt de asemenea complexe: ecologice, agrementar-recreative, complementare.

Totalul suprafetelor spatiilor verzi (zone de agrement, parcuri si gradini publice) din orasul Tg-Jiu, conform AGOS 1993 este de 138 ha. Fata de un necesar conform normelor, de cca. 100 ha pentru parcuri, gradini, scuaruri si de cca. 1.650 ha pentru zone de agrement, actuala suprafata a spatiilor verzi este total insuficienta.

Structura spatiilor verzi publice cu suprafetele aferente este urmatoarea : spatii verzi publice, parcuri, gradini, scuaruri cca. 20,0 ha ; spatii verzi aferente strazilor cca.



17,0 ha ; complexe sportive (stadionul cca. municipal si cel al tineretului) - 17,0 ha ; cimitire - cca. 13,0 ha ; zone de agrement cca. 120 ha.

Ca spatii verzi private, avem : spatii verzi aferente locuitorilor din cartierele 1 Mai, Vadeni, Eroilor - T. Vladimirescu, 11 Iunie 1848, V. Alecsandri, Stefan cel Mare - Romania Muncitoare, 23 August, Victoriei, Ana Ipatescu - Calea Bucuresti - ce au locuinte familiale si curti. Exista de asemenea spatii verzi in cartierele : Centru, Gara, Bradului, Olari, 9 Mai, Victoriei - Abator, cu locuinte in blocuri.

Impurificarea aerului cu CO si pulberi in suspensie, ca si a solului cu pulberi sedimentare, care conduc la cresterea ionilor de hidrogen (pH) de la 5 - 8 in care se incadreaza optiunile de dezvoltare a plantelor (prelevate la adincimi intre 0 - 20 cm si 20 - 40 cm), la 7 - 8 pH a avut efecte negative asupra vegetatiei, in functie de perioada de timp la care a fost expusa planta, aparind efecte erochimice si fiziologice ca : degradarea clorofilei, reducerea fotosintezei si a transpiratiei, reducerea cresterii plantelor, datorita ciuruirii frunzelor. Aceste efecte se observa la o parte din vegetatia parcurilor si padurilor de pe teritoriul orasului, care s-a uscat (stejar, artar, s.a.)

Poluarea riului Jiu a avut efecte negative asupra faunei prin reducerea cantitatii si deteriorarea gustului si mirosului pestelui.

Peisaj

Peisajul din cadrul orasului nu prezinta un interes deosebit, fiind caracteristic zonei de lunca.

Spatiile verzi in suprafete mici, dispersate, neintretinute cu fondul arboricol imbatrinit si afectat de poluare nu poate influenta benefic microclimatul din cadrul orasului, acesta fiind destul de arid si poluat. Este necesara realizarea unor plantatii masive pentru a se obtine o modificare semnificativa a microclimatului in oras.

Prin conceptia urbanistica actuala, cadrul natural nu este pus in valoare. Cele mai frumoase imagini si perspective catre peisajul natural inconjurator, dealurile subcarpatice si munte, se deschid de pe malurile Jiului si platoul "Coloanei fara de sfirsit", amplasata pe terasa superioara a orasului.

2.4. Circulatia

Amplasamentul are accesul pietonal si auto cu acces direct din Str. Narciselor Modernizarea și completarea arterelor de circulație.

În zona studiată prin PUZ se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație:

În prezent accesul la proprietate se face din str. Narciselor acces care se păstrează pentru accesul auto si pietonal ulterior edificarii investitiei .

Amplasamentul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are accese din – str. Ana Ipatescu nu sunt necesare investitii de racordare noi (extindere a infrastructurii rutiere).

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 0,90m până la 1,20m. Amplasamentul studiat va fi avantajat și deservit în mare măsură de circulația pietonală de pe str. Narciselor.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare pluviala.



Asigurarea locurilor de parcare.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Numarul locurilor de parcare va fi stabilit la faza D.T.A.C. in functie de destinatia si tipul serviciilor prestate.

Sistemul rutier spațiile de circulație create pe lot va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltic BA16;
- 5 cm binder BAD 25;
- 6 cm mixtură asfaltică AB31,5;
- 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
- 20 cm fundație din balast

Str. Narciselor este strada de categoria III-a cu doua benzi de circulatie – una pe sens.

Intrarea și ieșirea din zona studiată va fi semnalizată corespunzător prin marcaje rutiere si amplasarea de semne de circulatie

- **iesirea** se va face cu obligativitatea respectarii semnelor de circulatie si a marcajelor rutiere STOP.



Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății;
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei;
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei, atât subteran cât și

suprateran;



- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Accesul la spațiile de prestări servicii și accesul mașinilor de intervenții se realizează din str. Narciselor din două direcții.

Aprovizionarea spațiilor se realizează din incinta ansamblului.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei, cât și pe traseul strazii Narciselor se recomandă refacerea întregii semnalizări rutiere orizontale și verticale .

2.5. Ocuparea terenului

Drept de proprietate Lapadus Madalin Daniel si Lapadus Elvira Nadia conform contract de vanzare nr. 9374/29.12.2022 autentificat de BNP Aldoiu Mariana. Intabulat drept de superficie pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 10.06.2024 in favoarea REDSYMBOL ARTFLOWERS SRL.Zona de interdictie pana la elaborare PUZ.

Terenul este situat în intravilanul Mun. Tg-Jiu.

Asupra terenului nu sunt sarcini și nici servituti de utilitate publică.

Conform PUG asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elaborea documentații de tip PUZ sau PUD) imobilul nu este inclus pe lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zona protejată, și nu se află într-o zonă care să instituie un regim special.

Folosința actuală: livada.

Destinația terenului conform PUG: U.T.R. 4 – zona de dezvoltare locuincă. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

- P.O.T. maxim admis de 30.00%;
- C.U.T. maxim admis de 0.3.....0.9.

2.6. Echipare edilitară

Situația existentă :

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații **este deservit de toate utilitățile tehnico edilitare.**

Situația propusă :

Imobilele propuse în cadrul documentațiilor D.T.A.C. ulterioare prezentei documentații se vor racorda la toate utilitățile existente în zona astfel:



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza amplasamentul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectia mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 1195 din 14.08.2024 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

Zona fiind o zona pretabila a se dezvolta ca datorita conditiilor actuale ale zonei studiate cat si caracterului existent al acesteia avand functiunea predominanta de locuinte individuale fiind o zona lipsita de investitii si va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă de depozitare si prestari servicii (fara activitati productive), în concordanță cu vecinătățile si cu prevederile P.U.G.

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată : proiecte pentru drumuri , sistematizare verticală , alimentare cu apă , canalizare pe noile trasee de circulații propuse , lucrări de branșamente , etc.

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea



documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. prezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Din Regulamentul Urbanistic propus, terenul studiat va face parte dintr-un U.T.R. nou ce va avea denumirea de:

- S – ZONA ZERVICII

Zona fiind o zonă pretabilă să se dezvolte ca **zonă servicii** datorită condițiilor zonei studiate, caracterului acesteia cât și prin multitudinea de funcțiuni în continuă dezvoltare, iar prezenta documentație prin caracterul zonei continuă dezvoltarea, diversificarea precum și valorificarea potențialului zonei respective.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime P+2E

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

- Studiu topografic
- Studio geotehnic
- Studio de Circulație

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul este situat în intravilanul Mun. Tg-Jiu.

Asupra terenului nu sunt sarcini și nici servituti de utilitate publică.

Conform PUG asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de tip PUZ sau PUD) imobilul nu este inclus pe lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zona protejată, și nu se află într-o zonă care să instituie un regim special.

Folosința actuală: livadă.

Destinația terenului conform PUG: U.T.R. 4 zonă de dezvoltare locuințe.

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

- P.O.T. maxim admis de 30.00%;
- C.U.T. maxim admis de 0.3.....0.9.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura din str. Narciselor cu imobilele propuse.



Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea și completarea arterelor de circulație.

În zona studiată prin PUZ se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație:

Amplasamentul are accesul pietonal și auto cu acces direct din Str. Narciselor. Modernizarea și completarea arterelor de circulație.

În zona studiată prin PUZ se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație:

În prezent accesul la proprietate se face din str. Narciselor acces care se păstrează pentru accesul auto și pietonal ulterior edificării investiției.

Amplasamentul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are accese din – str. Narciselor nu sunt necesare investiții de racordare noi (extindere a infrastructurii rutiere).

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 0,90m până la 1,20m. Amplasamentul studiat va fi avantajat și deservit în mare măsură de circulația pietonală de pe str. Narciselor

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare pluvială.

3.5. Zonificarea funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **S** – ZONA SERVICII.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – spații comerciale, birouri și locuințe;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- spațiu verde verde;

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE INDIVIDUALA	0.00	mp	0.00	%
S	SERVICII	0.00	mp	0.00	%
Sc	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
Zm	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	480.90	mp	44.00	%



	platforme pietonale	111.32	mp	10.00	%
L	LIVADA	2100	mp	100.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		2100.00	mp	2100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00			
C.U.T. EXISTENT		0.00			

BILANT TERITORIAL PROPUIS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE INDIVIDUALA	0.00	mp	0.00	%
Ip	INSTITUTII PUBLICE	0.00	mp	0.00	%
Zm	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
Zc	ZONA COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII	630.00	mp	30.00	%
Cc	CAI DE COMUNICATIE	714.00	mp	34.00	%
din care	platforme carosabile	630.00	mp	30.00	%
	platforme pietonale	84.00	mp	4.00	%
Sp	SPATII VERZI AMENAJATE	630.00	mp	35.00	%
Gc	GOSPODARIE COMUNALA	21.00	mp	1.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		2100.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		30.00% (maxim admis)			
C.U.T. MAXIM ADMIS		0.6 (maxim admis)			

Regim de inaltime existent conf. PUG
Regim de inaltime maxim propus

-
- P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea constructiilor – se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal difera neavand un aliniament unitar.



Retrageri minime obligatorii – conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladiriilor intre constructiile de pe aceeasi parcela.

Amplasarea fata de aliniament – retrageri minime de 6.00ml pentru imprejmuire si 9.00ml pentru constructii din axul strazii Narciselor.

Necesarul de **parcaje** va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Numarul locurilor de parcare va fi stabilit la faza D.T.A.C. in functie de destinatia si tipul serviciilor prestate.

NOTA:

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Locurile de parcare se vor dimensiona conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Se va avea in vedere parcare autoturismelor in incinta amplasamentului.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme pentru colectarea deseurilor menajere – conf. Ord. Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, art. 4, vor fii plantate si amenajate peisagistic.

Dimensionarea si pozitionarea imobilelor a amenajarii exterioare a amplasamentului cat si a locurilor de parcare propuse va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

Plansele anexate prezentei documentatii prezinta o varianta posibila de amplasare a imobilelor respective fara restrictionare a formei, a numarului imobilelor , al dimensiunilor si functiunilor caracteristice.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- H.G. Nr.525 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizat 2018;
- Codul civil;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- R.G.U. aprobat prin HCL;
- O.M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igiene si Sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Cai de comunicatie



Amplasamentul are accesul pietonal si auto cu acces direct din str. Narciselor.

Circulatia de incinta:

Pentru imobilul/imobilele cu functiunea mixta cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru angajati;
- alei pietonale;
- parcaje supraterane/subterane conform cerintelor beneficiarului prin tema de proiectare la faza DTAC;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

3.6.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii este deservit de **toate utilitatile tehnico edilitare.**

Constructiile propuse cu functiunea de prestari servicii se vor racorda la rețelele de utilitati existente.

Se va face redimensionarea echiparilor edilitare in functie de cerintele beneficiarului prin tema de proiectare la faza DTAC.

Imobilele propuse in cadrul documentatiilor D.T.A.C. ulterioare prezentei documentatii se vor racorda la toate utilitatile existente in zona astfel:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru imobilul/imobilele propuse, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

3.6.3. Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa rece pentru consum menajer se va face prin bransament la rețeaua de apa potabila din zona.



Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

4.6.4. Canalizare

Apele menajere uzate se vor deversa prin record la rețeaua de canalizare din zona.

Apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute se vor deversa prin racord către rețeaua de ape pluviale iar dacă aceasta nu există se vor capta și direcționa pe propriul amplasament.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice existente în zona, prin mărirea capacității postului de transformare existent în zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu.

Soluția fiind stabilită de CEZ SA.

3.6.6. Telecomunicații

Soluțiile adoptate pentru sistemele voce-date și TV vor fi în concordanță cu operatorul de servicii de telecomunicații ales de către beneficiar în concordanță cu specificațiile acestuia.

3.6.7. Gospodărie comună

Deseurile rezultate în perioada construcției vor fi sortate și transportate la groapa de gunoi a Municipiului prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarul va încheia contracte de prestări servicii.

Se vor organiza spații speciale la parter, dotate cu europubele pentru colectarea selectivă a gunoierului menajer. Se va beneficia de serviciile unei societăți pentru colectarea ritmică a gunoierului menajer.

Platforma supraterană destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, propusă prin prezenta documentație este amenajată la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuțată, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare și este dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie; platforma poate fi cuplată cu instalații pentru batut covoare conform Ordin nr. 119/2014 actualizată pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.7. Protecția mediului

Pentru protecția mediului nu se vor lua măsuri speciale.

După finalizarea lucrărilor de construcții se va avea în vedere aducerea amplasamentului la forma actuală.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate în perimetrul terenului studiat.



3.7.1.1. *Protectia calitatii apelor*

Impactul principalelor functiuni propuse asupra calitatii apelor de suprafata cat si subterane se poate spune ca este minim.

In perioada efectuarii lucrarilor de constructii angajatii constructorului vor beneficia de toalete ecologice si vestiare ecologice care vor fii descarcate periodic de catre terti autorizati.

Alimentarea cu apa se face prin racord din conducta de distributie a apei potabile amplasata in zona.

Apele uzate de tip menajere sunt dirijate printr-o retea interioara de canalizare spre rețeaua locala de preluare a apelor uzate menajere.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

3.7.1.2. *Protectia aerului*

Activitatea propusa pe acest amplasamentde către beneficiar nu produce noxe care să afecteze calitatea aerului

Poluarea atmosferei va fi determinata in principal de manevrarea si transportul materialelor de constructie. Emisiile de praf variaza in mod substantial de la o zi la alta, in functie de operatiile specifice, conditiile meteorologice dominante, modul de transport al materialelor. De asemenea se recomanda controlul starii tehnice a utilajelor care vor fi utilizate la constructia imobilului, alimentarea acestora cu carburanti care sa aiba un continut redus de sulf si respectarea tehnologiei de constructie.

Constructia propriu-zisa in zona respectiva nu constituie o sursa de poluare semnificativa a aerului.

3.7.1.3. *Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor*

In unitate nivelul de zgomot va respecta valoarea conform Ordinului 508/2002 al M.M.S.S.F. si Ordinului 933/2002 al M.S.

Nivelul de zgomot la limita incintei se va incadra in valoarea admisa conform normelor in vigoare (STAS 10009/1988), respectiv 65 dB.

Lucrările efectuate trebuie să aibă ca rezultat încadrarea complexului în peisajul înconjurător. De asemenea, lucrările trebuie să fie de o calitate minimă impusă astfel încât să garanteze prevenirea unor reparații sau intervenții neplanificate care pot genera un efect negativ prin generarea de zgomot al lucrărilor.

3.7.1.4. *Protectia impotriva radiatiilor*

Nu este cazul.

3.7.2.5. *Protectia impotriva solului si subsolului*



Deseurile menajere si asimilabile se vor colecta selectiv in pubele din materii plastice si in saci din material plastic pana in momentul preluarii pe baza de contract de catre firme specializate in acest sens.

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol.

Natura si specificul activitatii desfasurate nu presupune eliminarea de poluanti care poate ajunge în sol sau subsol.

- deplasarea autovehiculelor în teren se va face prin folosirea cu prioritate a drumurilor existente, evitând scurtăturile și manevrele inutile;
- pierderile accidentale de carburanți/lubrifianti de la utilaje/mijloacele auto care deservesc activitatea vor fi îndepărtate imediat prin decopertare; pamântul infestat va fi ridicat si transportat în locuri speciale pentru decontaminare;
- folosirea de mijloace auto și utilaje specializate dotate cu toate accesoriile necesare;
- deșeurile rezultate vor fi colectate imediat în saci menajeri sau în recipiente specializate și vor fi predate către agenți economici specializați.

3.7.2.6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Nu este cazul.

3.7.2.7. *Protectia asezarilor umane si altor obiecte de interes public*

Nu este cazul.

3.7.2.8. *Gospodaria deseurilor generate pe amplasament*

Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, in locuri amenajate special, evidenta lor realizându-se in conformitate cu prevederile HG 856/2002 si a Legii nr.211/2011 privind gestiunea deseurilor.

Deșeuri menajere si asimilabile provenite de la salariații societății, inclusiv cele rezultate din activitatea de întreținere a curățeniei în incinta, se stochează în pubele si saci de plastic, in locuri special amenajate pe platforma si sunt preluate ritmic, pe baza de contract, de catre firme de prestari servicii specializate si autorizate.

Deseurile „material plastic” sunt depozitate selectiv temporar in pubele special amenajate si inscriptionate.

Deseurile de tesuturi vegetale vor depozitate temporar pe suprafata din incinta santierului de lucru in forma de vrac neacoperit, urmand sa fie reutilizat la lucrarile finale de amenajare.

3.7.2.9. *Gospodaria substantelor toxice si periculoase*

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.



Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- NORD - POPESCU I. GRIGORE (TEREN VIRAN)
- SUD - HORTOPAN V. CONSTANTIN (TEREN VIRAN)
- VEST - TEREN VIRAN
- EST - STR. NARCISELOR

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de terenuri.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație; amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune realizarea de construcții cu un regim maxim de înălțime P+2E; se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului;

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

- destinația clădirii;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilele propuse se integrează natural în zonă oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de zone de prestari servicii.

Considerăm ca obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere economic și administrativ în zonă.



O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Jiu.

Astfel zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona **S** – ZONA SERVICII datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

-RGU, aprobat prin HGR 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000

-Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ –ul și RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe 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. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Plan urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevederile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru al U.T.R. 4 zona de dezvoltare locuinte, Municipiul Tg.-Jiu, din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal, conform avizului de oportunitate, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului.

Plan urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea d-lor Lpadus Madalin Daniel si Lapadus Elvira Nadia.

Zona studiată se află în U.T.R. 4 zona de dezvoltare locuinte, în interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcela, cu nr. de CF 49233 respectiv număr cadastral 49233



Terenul în suprafață de 2100 mp, având categoria de folosință livada a fost dobândit prin contract de vânzare nr. 9374/29.12.2022 autentificat la BNP Aldoiu Mariana.

1.2. Baza legala a elaborarii

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții". În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.



- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .



- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .



- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit P.U.Z:



- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr.1195 din 14.08.2024, eliberat de catre Primăria municipiului Tg-Jiu.
- Aviz de oportunitate
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525 / 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Carte Funciara Nr. 49233 si Plan Cadastral Nr. 49233;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) mun. Tg-Jiu aprobat cu Hotararea Consiliului Judetean;
- Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3.Domeniul de aplicare

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice pe amplasamentul proprietate privata studiat prin prezenta documentatie.

Reglementările propuse se aplică pentru parcela în suprafață de 2100.00 mp înscrisă în CF nr. 49233, respectiv nr cadastral 49233.

Funcțiuni admise - Funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit-comerț, servicii, activității administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, cu locuri de joacă pentru copii, parcaje aferente funcțiilor propuse, infrastructură edilitară dezvoltării zonei.

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

- L – Locuinte.
- S –zonă de servicii de interes general;
- Sc –spatii comerciale
- CCr –căi de comunicație rutieră și construcții aferente –zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală
- Zm - zona mixta
- Sp – spatii verzi amenajate
- Gc – gospodarie comunala

Funcțiuni interzise:

- I -zonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);
- Ag/S -subzonă de unități agricole și sere;
- S –zonă cu destinație specială;



Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 4 ani.

1.4.Zonificare functionala

- **S – ZONA SERVICII.**

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;
- Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.

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

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

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

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;



- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

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

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

2.2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse



BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE INDIVIDUALA	0.00	mp	0.00	%
Ip	INSTITUTII PUBLICE	0.00	mp	0.00	%
Zm	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
Zc	ZONA COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII	630.00	mp	30.00	%
Cc	CAI DE COMUNICATIE	714.00	mp	34.00	%
din care	platforme carosabile	630.00	mp	30.00	%
	platforme pietonale	84.00	mp	4.00	%
Sp	SPATII VERZI AMENAJATE	630.00	mp	35.00	%
Gc	GOSPODARIE COMUNALA	21.00	mp	1.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		2100.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		30.00% (maxim admis)			
C.U.T. MAXIM ADMIS		0.6 (maxim admis)			

Regim de inaltime existent conf. PUG
Regim de inaltime maxim propus

-
- **P+2E.**

Dimensionarea si pozitionarea imobilelor a amenajarii exterioare a amplasamentului cat si a locurilor de parcare propuse va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

Plansele anexate prezentei documentatii prezinta o varianta posibila de amplasare a imobilelor respective fara restrictiune a formei, a numarului imobilelor , al dimensiunilor si functiunilor caracteristice.

2.2.5. Lucrari de utilitate publica

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice.

Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii



2.3.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcelă.
- Se va realiza o alee de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în rețeaua municipală de canalizare pluvială.
- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

În incinta proprietății se vor amenaja o serie de locuri de parcare supraterane cum ar fi :

Locurile de parcare se vor dimensiona conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Se va avea în vedere parcare autoturismelor în incinta amplasamentului.

2.3.2. Amplasarea fata de aliniament

Se propun retrageri minime de 6.00m pentru împrejmuire și 9.00m pentru construcții din axul strazii Narciselor.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

2.3.3. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Retrageri obligatorii propuse:

- conform cod civil și de min. 1/2m din înălțimea clădirilor între construcțiile de pe aceeași parcelă.
- distanța se poate reduce semnificativ numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumina naturală.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza



avizului unității teritoriale de pompieri.

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

2.3.4. Amplasarea construcțiilor ulele fata de altele pe aceeași parcela

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

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

2.3.5. Orientarea fata de punctele cardinale

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

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;
- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile(sud).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia cu avizul Poliției Rutiere.

Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

Autorizarea executării construcției ce va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul străzii Narciselor.



La aceste tipuri de constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice;

- **Utilizari interzise:** Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje 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. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, adică cu lățimea minimă de 1,50m.

Reglementarea circulației pietonilor

- organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, a mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

- **Utilizari permise:** Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări admise cu condiții: Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică, cum sunt: accese pietonale pe terenuri proprietate privată (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale.



Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telekom, să se realizeze în subteran.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

2.5.4. Alimentarea cu apa si canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branșament la rețeaua publică din Calea Severinului.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țevă de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

2.5.5. Alimentarea cu apa calda

Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

2.5.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre rețeaua publică.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.



2.5.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos.

2.5.8. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea se va face prin racordarea imobilului propus la rețeaua de gaze-naturale existentă, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

2.5.9. Alimentarea cu energie electrica

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

2.5.10. Telecomunicatii

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, CATV și internet, prin racorduri la rețelele existente.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

2.6.1. Inaltimea constructiei

Regimul de înălțime P+2E;
Hmaxim la cornișă =10,00m măsurată de la CTS;
Hmaxim la coamă =13.00 m măsurată de la CTS, pentru acoperișuri tip șarpantă.

2.6.2. Aspect exterior al constructiei

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

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperișului la imobil.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașe ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

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



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

2.6.2. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis = 30.00%

CUT maxim admis = 0.6%

2.7. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

2.7.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Necesarul de **parcaje** va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Numarul locurilor de parcare va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de destinația și tipul serviciilor prestate.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996 actualizată.

Se va avea în vedere parcare de autoturisme în incinta amplasamentului.

Parcare de autovehicule pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

2.7.2. Suprafața spațiilor verzi și plantatie

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde într-un procent de 35.00% din suprafața totală a amplasamentului.

2.7.3. Împrejurimi

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași nivel de exigență ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejurimile pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil.



Se recomandă la aliniamentul stradal un Hmax de 1,80 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2.50 m.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se reglementează ca parcela să aibă funcțiuni de SERVICII cu regim maxim de înălțime P+2E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcări, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Prevederi la nivelul unității teritoriale de referință UTR 4.

Funcțiunea dominantă: locuire individuala – funcțiunea propusa – servicii.

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, zonă de depozitare și prestări servicii (fără activități productive), birouri, instituții publice și servicii, unități comerț și alimentație publică, unități administrative, unități de învățământ, unități sanitare.

Utilizări permise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, parcaje la sol, hoteluri, agenții de tursim, restaurante, baruri, cafenele, lăcașuri de cult, amenajări peisagere, locuințe colective și individuale, locuințe cu spații comerciale la parter.

Utilizări premise cu condiții: Se admite completarea cu clădiri comerciale fără a se afecta accesul la carosabile, trecerile pietonale necesare și vegetația existentă.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

3.1. Unitati si subunitati functionale

Unități teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limitele fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (Sc) și suprafața terenului (st) pe care se amplasează construcția propusă



autorizării, $POT = SC(mp)/ST(mp) \times 100$.

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.
 $CUT = SD(mp)/ST(mp)$.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE INDIVIDUALA	0.00	mp	0.00	%
Ip	INSTITUTII PUBLICE	0.00	mp	0.00	%
Zm	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
Zc	ZONA COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII	630.00	mp	30.00	%
Cc	CAI DE COMUNICATIE	714.00	mp	34.00	%
din care	platforme carosabile	630.00	mp	30.00	%
	platforme pietonale	84.00	mp	4.00	%
Sp	SPATII VERZI AMENAJATE	630.00	mp	35.00	%
Gc	GOSPODARIE COMUNALA	21.00	mp	1.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		2100.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		30.00%			
C.U.T. MAXIM ADMIS		0.6			

P.O.T. propus = 30.00%

C.U.T. propus = 0.6

Nr. niveluri = P+2E

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L –locuință

S – servicii

ID –unități de producție și depozitare

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comunală

TE –echipare edilitară



5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. Terenul studiat se află într-o zonă mixtă din punct de vedere al U.T.R.-ului 43, aici fiind de locuințe individuale.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirea nu este una foarte înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime(fiind de ... locuințe individuale), imobilul nu are foarte multe unități locative pentru a se crea un trafic intens în zonă, imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru U.T.R. 43 fara un surplus conform prederilor Legii nr.350/2001, art.32, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării și aprobării P.U.Z. și introducerea lor în baza de date, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă pentru a fi integrate în PUG-ul municipiului Târgu Jiu.

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă.

Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă de locuințe individuale, se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat pentru crearea de servicii aferente funcțiunii de locuire.

Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

sef proiect - arh CAMUI IULIAN



intocmit - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**