



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoștere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ-ului
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

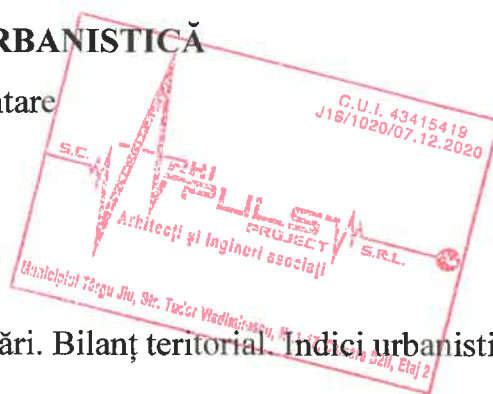
- 2.1 Evoluția Zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente de cadru natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE





beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**

- Beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**

- Proiectant: **S.C. ARHIPULS PROJECT S.R.L.**

- Data elaborării: **Iunie 2025**

1.2. Obiectul lucrării PUZ -ului

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Tg.-Jiu, **Aleea Islaz, nr. 18, mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, nr. cad. 71124**, în vederea realizării obiectivului: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE.**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4.

Pe zona studiată constituită de terenul cu nr. cad. 71124, se propune prin prezentul PUZ:

- lotizarea terenului în 11 loturi (10 construibile + 1 lot drum), pentru construirea de birouri, spații comerciale, servicii și hale industriale și depozite, precum și realizarea de noi alei auto și pietonale și realizarea parcajelor auto necesare.

- păstrarea funcțiunii din PUG- U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4.

- reabilitarea / modernizarea / extinderea construcției existente C1 (construcție



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI

denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE

amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

industrială – atelier) sau schimbarea destinației construcției în servicii (spațiu comercial, birouri..etc)

- asigurarea rețelelor tehnico-edilitare la fiecare lot nou propus.

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții industriale cu regim de înălțime P, P+E, P+2E, P+3E, servicii cu regim de înălțime P, P+E, P+2E, P+3E și clădiri de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, P+4E cât și locuințe individuale, aparținând unor proprietari individuali, cu regim de înălțime P, P+M, P+E, P+E+M, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime și funcțiunea.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului, terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. Surse documentare:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit conform HCL nr.192/2020;

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



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Plan Cadastral – scara: 1/500;

Ridicare topografică – scara 1/500;

Studiu Geotehnic;

Studiu de circulație;

Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ 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;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4., și este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, Aleea Islaz, nr.18.

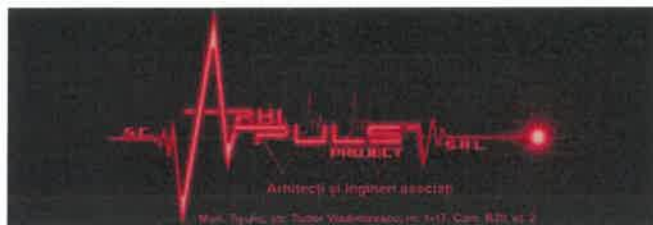
Față de situația existentă își păstrează caracteristicile funcționale principale, se extind suprafețele plantate publice.

Destinația parcelei stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Funcțiune dominantă:

- Servicii (comerț și birouri...etc), hale industriale și depozite

Funcțiuni admise în zonă:

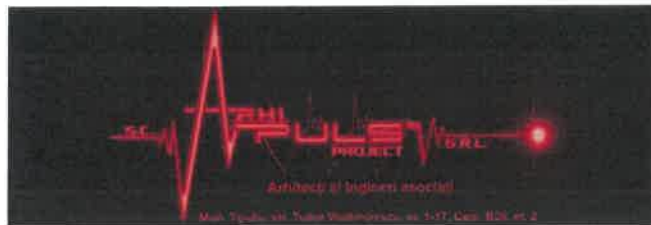


beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- Activități cu producție industrială (hale industriale);
- Funcțiunile complementare unităților industriale;
- Spații comerciale și birouri;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Servicii compatibile funcțiunii zonei;
- Spații depozitare (depozite);

Funcțiuni interzise în zonă:

- 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;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, are o suprafață de **7156.00 mp** (datorită cadastrului sistematic elaborat în zona s-au alocat noi nr. cadastrale: terenul studiat avea nr. cad. inițial - **71124**, și are nr. cad. actual - **73921**, s-a modificat și suprafața terenului studiat din **7.154 mp** - în **7.156mp** ca urmare a finalizării înregistrării sistematice) și se învecinează la:

- Nord-Est cu: nr. cad. 73398 (carosabil auto – drum public Mun. Tg-Jiu)
- Sud-Vest cu: nr. cad. 73911 (zonă industrială)
- Vest-Nord cu: nr. cad. 74094, nr. cad. 73920, nr. cad. 73913 (zonă industrială)
- Est-Sud cu: nr. cad. 73910 (zonă industrială și căi de comunicație feroviară).

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă cu nr. cad. 73921 și situată pe Aleea Islaz, cu acces carosabil și pietonal din aceeași strada.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Tg-Jiu (și anexate în copie la documentație) folosința actuală a terenului este de curți construcții, regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

În zona studiată nu a fost elaborate alte documentații de urbanism.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Stratificația terenului:

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - S1

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 0,90 m - argilă nisioasă-cafenie;

0,90 - 2,00 m – pietriș grosier și nisip (balast);

Sub stratul cu pietrișuri, în zona activă a fundațiilor obiectivelor, se dezvoltă roca de bază-reper argilo-marnoasă vineție a fudametului geologic din zonă.

Indici geotehnici de bază ai terenului

Argila nisipoasă-cafenie de la suprafața pietrișurilor, prezintă următorii indici geotehnici medii:

- | | |
|---|---|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 24,70\%$; |
| - greutatea volumică la umiditatea naturală | - $\gamma_w = 19,80 \text{ KN/m}^3$; |
| - porozitatea | - $n\% = 42,35\%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,72$; |
| - indicele de plasticitate | - $I_p = 21,00$ (cu plasticitate mijlocie); |



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI

denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE

amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| - indicele de consistență | - $I_c = 0,83$ (plastic vâtoasă); |
| - gradul de saturare | - $S_r = 0,78$ (umedă); |
| - unghiul de frecare interioară | - $\phi^\circ = 18^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 16$ kPa; |

Pietrișul cu nisip grosier, pietriș și bolovăniș, care constituie stratul de fundare prezintă următorii indici geotehnici medii:

- | | |
|---|---|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 7,70\%$; |
| - greutatea volumică la umiditatea naturală | - $\gamma_w = 19,80$ KN / m ³ ; |
| - porozitatea | - $n \% = 42,35\%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,72$; |
| - indicele de plasticitate | - $I_p = 21,00$ (cu plasticitate mijlocie); |
| - indicele de consistență | - $I_c = 0,83$ (plastic vâtoasă); |
| - gradul de saturare | - $S_r = 0,78$ (umedă); |
| - unghi de frecare interioară | - $\phi^\circ = 18^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 16$ kPa; |
| - coeficientul mediu de neuniformitate granulometrică | $U_n = 62,05$ |

După coeficientul de neuniformitate granulometrică, pietrișurile sunt pământuri grosiere neuniforme și reprezintă teren bun de fundare.

fracții granulometrice medii

- 36,00 % = bolovăniș;
- 30,50 % = pietriș mare;
- 20,00 % = pietriș mic;
- 4,00 % = nisip mijlociu;
- 2,00 % = nisip fin;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Roca de bază - nisip grosier pietriș și bolovăniș din zona activă a fundațiilor, prezintă următorii indici geotehnici:

- umiditatea naturală	- $w \% =$	7,00% ;
- greutatea volumică la umiditatea naturală	- $\gamma_w =$	20,70 KN / m ³ ;
- porozitatea	- $n \% =$	34,00% ;
- indicele porilor	- $e =$	0,51;
- unghi de frecare interioară	- $\phi^\circ =$	30 ° ;
- coeziunea	- $c =$	0,00 kPa;

Condiții de fundare

Din analiza și interpretarea indicilor geotehnici ai terenului de fundare, corelați cu datele geotehnice de referință ale zonei, se stabilesc următoarele condiții de fundare pentru obiectivele care se proiectează:

- Stratul de fundare este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă.

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare alcătuit din nisip grosier, pietriș și bolovniș este de 250 kPa.

- Presiunea convențională de calcul a stratului argilos acoperitor este de 220 kPa.

- Adâncimea minimă de fundare recomandată a obiectivului este de -1,00m față de suprafața terenului natural, în stratul cu nisip grosier pietriș și bolovăniș.

- Categoria geotehnică – teren de fundare este 1, risc geotehnic redus.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B=1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f=2,00$ m față de terenul sistematizat.

- Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului,



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

după metodologia NP112/2014.

- Din punct de vedere seismic, conform “Cod de proiectare seismică – indicativ P100-1/2006”, amplasamentul respective este caracterizat de următorii parametrii:

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

-perioada de colt (T_c) a spectrului de răspuns este de $0,70s$

-informativ, cf. SR 11100-1: 1993, intensitatea $=7$, pe scara MSK

- Corespunzător C R 1-1-3-2005, încărcarea din zăpadă pe sol având intervalul mediu de recurență $IMR=50$ ani este de $2,0 \text{ KN/m}^2$

- Viteza vântului mediată pe 1 min. la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență este de 31 m/sec. , iar presiunea de referință a vântului mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de $0,40 \text{ kPa}$, NP-082-04.

- Adâncimea maximă de îngheț este de $-0,80, -0,90m$.

- Conform normelor de deviz pentru lucrările de terasamente (TS) terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivelor se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile pentru fundații se vor finisa manual pe ultimii $15-20 \text{ cm}$, cu puțin timp înainte de turnarea betonului în gropile de fundare.

- Pentru evacuarea apelor de infiltrație acumulate în gropile de fundare, în cazul execuției lucrărilor de fundare în perioade cu precipitații atmosferice abundente, se vor



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

prevedea epuismențe cu debit scăzut.

- Betonul pentru fundații se va turna în timp util, pentru a evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor și surparea taluzurilor.

- La prepararea betonului pentru fundații, se va folosi tipul de ciment corespunzător gradului de agresivitate al apei subterane

- În cazul execuției unui demisol sau subsol, acesta se va hidroizola corespunzător împotriva apei de infiltrație subterană care se descarcă la baza versantului vestic în zona de luncă aluvionară

- Prin sistematizarea pe verticală se va amenaja zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice și șiroiurile de versant să fie dirijate corespunzător prin rigole de scurgere în afara amplasamentului

- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil, tasat corespunzător

- Nu se va turna betonul pentru fundarea obiectivelor, fără avizul în prealabil al proiectantului geotehnician, care va verifica calitatea și natura terenului de fundare la cota săpăturilor.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto și pietonal din Aleea Islaz și nr. cad actualizat 73398 (drum – domeniu public Mun. Tg-Jiu).

Accesibilitatea — Este asigurată prin Aleea Islaz, drum asfaltat cu un profil de 7.00 m – carosabil auto (două benzi x 3.5m), pietonal (pe ambele părți aprox. 1.00-1.30m) și nr. cad actualizat 73398 (drum – domeniu public Mun. Tg-Jiu).

Pentru asigurarea accesului auto și pietonal la toate cele 10 loturi noi propuse se propune continuarea drumului existent (nr. cad actualizat 73398 drum – domeniu public Mun. Tg-Jiu) cu un drum de 7.00m și trotuare pe ambele părți de 1.00m lățime (lot 11=475mp)



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are o suprafață totală de **7156.00 mp** (datorită cadastrului sistematic elaborat în zona s-au alocat noi nr. cadastrale: terenul studiat avea nr. cad. inițial - 71124, și are nr. cad. actual - 73921, s-a modificat și suprafața terenului studiat din 7.154 mp - în 7.156mp ca urmare a finalizării înregistrării sistematice)

În prezent terenul studiat are destinație – curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și nu este liber de construcții.

- P.O.T. maxim admis - 50,00%;
- C.U.T. maxim admis - 1,500

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicație – zona studiată și obiectivul are acces auto și pietonal din Aleea Islaz.

În zonă (la Aleea Islaz) există toate rețele tehnico-edilitare.

În zonă telefonie mobilă are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

Televiziunea română are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

2.7. Probleme de mediu

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

Activitatea propusă a obiectivului nu este una poluantă, efectul este doar pe perioada execuției lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului, care intenționează parcelarea



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

terenului studiat în 10 loturi construibile + 1 lot - drum, asigurarea accesului și rețelilor tehnico-edilitare la fiecare lot nou propus și păstrarea funcțională din PUG – **zonă servicii, unități industriale și depozite**, precum și realizarea de noi alei auto și pietonale și realizarea parcajelor auto necesare.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 768 din 03.06.2025, se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

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 publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare pentru prezentul P.U.Z. reprezintă 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.

Terenul nu este liber de sarcini, în prezent la fața locului există o construcție pe teren (se propune reabilitarea / modernizarea / extinderea construcției existente C1 (construcție industrială – atelier) cu păstrarea funcțiilor propuse / existente (servicii, unități industriale, depozite)

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus pentru parcelarea în 10 loturi construibile + 1 lot-drum, asigurarea accesului și rețelilor tehnico-edilitare la fiecare lot nou propus și păstrarea funcțională din PUG – **zonă servicii, unități**



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

industriale și depozite, precum și realizarea de noi alei auto și pietonale și realizarea parcajelor auto necesare.

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

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

- Studiu topografic
- Studio geotehnic
- Studiu de Circulație

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă

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

Folosința actuală a terenului este curți construcții.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4.

Funcțiuni admise în zonă:

- Activități cu producție industrială (hale industriale);
- Funcțiunile complementare unităților industriale;
- Spații comerciale și birouri - comerț, sedii de firmă ;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Servicii compatibile funcțiunii zonei;
- Spații depozitare (depozite);

Funcțiuni interzise în zonă:

- 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;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

Soluția urbanistică se referă la parcelarea terenului studiat în 10 loturi construibile + 1 lot - drum, asigurarea accesului și a rețelilor tehnico-edilitare la fiecare lot nou propus, și păstrarea funcțională din PUG – **zonă servicii, unități industriale și depozite**, precum și realizarea de noi alei auto și pietonale și realizarea parcajelor auto necesare și reglementarea din punct de vedere funcțional a parcelei cu nr. cadastral actual – 73921 (nr. cad. inițial 71124), situat în U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4.

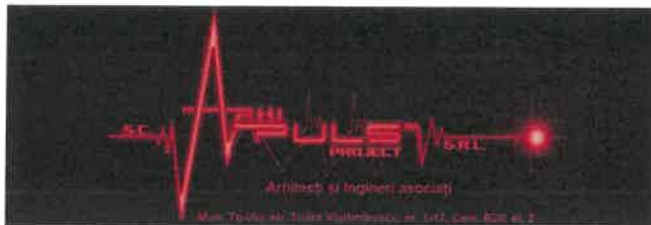
Prin această modificare se urmărește integrarea funcțională în zonă servicii, unități industriale și depozite, conf HG 525/1996, RGU-Anexa 2. punctul 2.1.5.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor amenaja alei pentru circulația pietonală și auto în incinta celor 10 parcele noi propuse și drum nou propus (lot 11) ce vor face legătura cu drumul – domeniu public Mun. Tg-Jiu ce are nr. cad actualizat 73398 și Aleea Islaz.

3.4. Modernizarea circulației.

Terenul are acces carosabil și pietonal din aleea Islaz + nr. cad. actualizat 73398



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

(drum – domeniu public Mun. Tg-Jiu)

Imobilele propuse nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă. Aleea Islaz are un profil de 7.00 m – carosabil auto (două benzi x 3.5m), pietonal (pe ambele părți aprox. 1.00-1.30m), drum – domeniu public Mun. Tg-Jiu (nr. cad actualizat 73398) cu un profil de 7.00 m – carosabil auto (două benzi x 3.5m), pietonal (pe ambele părți aprox. 3.00-5.0m) și drumul nou propus cu profil de 7.00m și trotuare pe ambele părți de 1.00m lățime (lot 11=475mp)

Asigurarea locurilor de parcare:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
- Pentru birouri vor fi prevăzute parcaje pentru angajați după cum urmează:
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață construită;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de zonă **servicii, unități industriale și depozite**.

Se propune parcelarea terenului studiat în 10 loturi construibile + 1 lot -drum, asigurarea accesului și rețelelor tehnico-edilitare la fiecare lot nou propus și păstrarea funcțională din PUG – **zonă servicii, unități industriale și depozite**, precum și realizarea de noi alei auto și pietonale și realizarea parcajelor auto necesare. În prezent folosința actuală este curți construcții - intravilan.

BILANȚ TERITORIAL: (datorită cadastrului sistematic elaborat în zona s-au alocat noi nr. cadastrale: terenul studiat avea nr. cad. inițial - 71124, și are nr. cad. actual - 73921, s-a modificat și suprafața terenului studiat din 7.154 mp - în 7.156mp ca urmare a finalizării înregistrării sistematice)

Total teren			din care	Suprafață construită		Suprafață alei auto/pietonale		Spațiu verde	
7,156.00	mp	100,00 %		3,578.00	mp	50,00 %	2,146.80	mp	30,00 %
								1,431.20	mp
									20,00 %

Bilanț teritorial pe fiecare lot/parcelă



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

1	LOT 1 - 443,90mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 221,95 MP	S.d.= 665,85 MP	Spațiu verde: 88,78 MP - 20%	Alei / Platforme 133,17mp - 30%
2	LOT 2 - 510,30mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 255,15 MP	S.d.= 765,45 MP	Spațiu verde: 102,06 MP -20%	Alei / Platforme 153,09 mp -30%
3	LOT 3 - 499,15mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 249,575 MP	S.d.= 748,725 MP	Spațiu verde: 99,83 MP - 20%	Alei / Platforme 149,745 mp -30%
4	LOT 4 - 488,30mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 244,15 MP	S.d.= 732,45 MP	Spațiu verde: 97,66 MP - 20%	Alei / Platforme 146,49 mp -30%
5	LOT 5 - 464,50mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 232,25 MP	S.d.= 696,75 MP	Spațiu verde: 92,90 MP - 20%	Alei / Platforme 139,35 mp -30%
6	LOT 6 - 432,10mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 216,05 MP	S.d.= 648,15 MP	Spațiu verde: 86,42 MP - 20%	Alei / Platforme 129,63 mp -30%
7	LOT 7 - 402,30mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 201,15 MP	S.d.= 603,45 MP	Spațiu verde: 80,46 MP - 20%	Alei / Platforme 120,69 mp -30%



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

8	LOT 8 - 695,50mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 347,75 MP	S.d.= 1043,25 MP	Spațiu verde: 139,10 MP -20%	Alei / Platforme 208,65 mp -30%
9	LOT 9 - 584,50mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 292,25 MP	S.d.= 876,75 MP	Spațiu verde: 116,90 MP -20%	Alei / Platforme 175,35 mp -30%
10	LOT 10 - 2.160,00mp	POT=50,00%	CUT=1,500	S.c.= 1080,00 MP	S.d.= 3240,00 MP	Spațiu verde: 432,00 MP -20%	Alei / Platforme 648,00 mp -30%
11	Carosabil auto și pietonal - 475,45mp						

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă, la nivel stradal există toate rețelele tehnico-edilitare.

Obiectivele propuse vor fi racordate la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona aleii Islaz.

Canalizarea menajeră



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zona aleei Islaz.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zona străzii, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare.

Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zona strazii, acesta va fi racordat la rețeaua existentă.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiari la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

Gospodărie comunală

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

3.7. Protecția mediului

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și crează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede așezarea de minim de 10% din



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

total suprafață ocupată de spații verzi iar prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupa 20%, încadrându-se în prevederile RGU Anexa 6 punctul 6.1.2.

a) Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

b) Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehyde, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implemmentare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului.

În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (L_{eq}) în cartierele de locuințe prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45dB și curba de zgomot Cz 40;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(L(AeqT))$, măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot $L(AeqT)$ nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

d) Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

e) Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

obținute prin investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redată circuitului initial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Construcțiile noi propuse nu afectează sub nici o formă imobilelele cu care se învecinează.

h) Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- Alegerea variantelor de utilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industriei (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

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-Est cu: nr. cad. 73398 (carosabil auto – drum public Mun. Tg-Jiu)
- Sud-Vest cu: nr. cad. 73911 (zonă industrială)
- Vest-Nord cu: nr. cad. 74094, nr. cad. 73920, nr. cad. 73913 (zonă industrială)
- Est-Sud cu: nr. cad. 73910 (zonă industrială și căi de comunicație feroviară)

Pentru realizarea obiectivelor propuse în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de terenuri.



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI

denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE

amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE – 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.

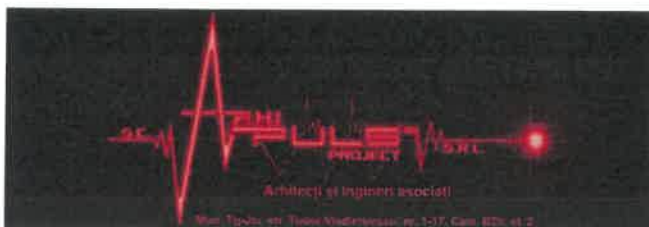
S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentație condițiile și 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 parcelarea terenului studiat în 10 loturi construibile + 1 lot -drum, asigurarea accesului și a rețelelor tehnico-edilitare la fiecare lot nou propus.
- păstrarea funcțională din PUG – **zonă servicii, unități industriale și depozite**, precum și realizarea de noi alei auto și pietonale și realizarea parcajelor auto necesare;

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

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- 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 construcții servicii/ comerț/ birouri în localitate.

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.

5. ANEXE



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința actuală (curți construcții) a terenului destinat funcțiunii: zonă instituții publice, servicii, unități industriale - în zonă instituții servicii, unități industriale și depozite.

Se propune parcelarea terenului studiat în 11 loturi (10 construibile + 1 lot drum), asigurarea accesului și a rețelilor tehnico-edilitare la fiecare lot nou propus și păstrarea funcțională din PUG – U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4., precum și realizarea de noi alei auto, pietonale și realizarea parcajelor auto necesare.

- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Jiu.

- Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul P.U.Z. va trata următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,

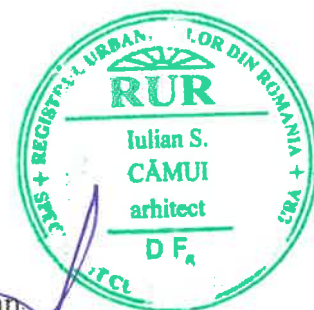


beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- Dezvoltarea infrastructurii,
- Statutul juridic și circulația terenurilor,
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic de patrimoniu.
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

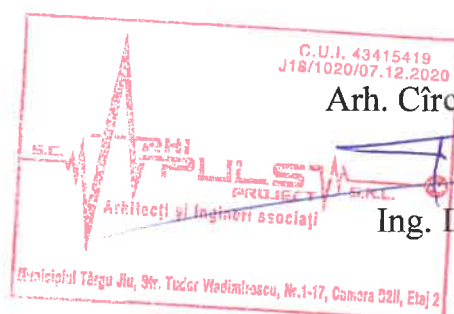
Întocmit,

Arh. Cămuș Iulian



Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil

Ing. Dijmărescu Cristian





beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFEREN P.U.Z.

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

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

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

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

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

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

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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.



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

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. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4., Municipiul Tg.-Jiu, din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**, conform **avizului de oportunitate nr. 170 din 30.07.2025**, 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 terenului nr. cad. inițial – 71124, nr cad. actual – 73921, aflat în proprietatea domnului Brezoi Paul Andrei.

Zona studiată se află în U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4., în interiorul acesteia se reglementează păstrarea funcțiunii de **zonă servicii, unități industriale și depozite**.

Terenul în suprafață totală de **7156.00 mp (datorită cadastrului sistematic elaborat în zona s-au alocat noi nr. cadastrale: terenul studiat avea nr. cad. inițial - 71124, și are nr. cad. actual - 73921, s-a modificat și suprafața terenului studiat din 7.154 mp - în 7.156mp ca urmare a finalizării înregistrării sistematice)**, având categoria de folosință – curți construcții a fost dobândit prin act de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 7740 din 04.12.2023, act de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 4833 din 07.08.2024.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

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.



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI

denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE

amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- 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. 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.

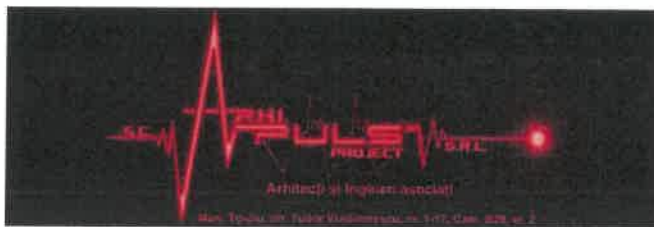


beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI

denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE

amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- 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 în 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



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI

denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE

amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

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.



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

- 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru terenul în suprafață totală de **7156.00 mp** (datorită cadastrului sistematic elaborat în zona s-au alocat noi nr. cadastrale: terenul studiat avea nr. cad. inițial - 71124, și are nr. cad. actual - 73921, s-a



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

modificat și suprafața terenului studiat din 7.154 mp - în 7.156mp ca urmare a finalizării înregistrării sistematice)

Zone de protecție și interdicție de construire – nu este cazul.

Funcțiuni admise în zonă:

- Activități cu producție industrială (hale industriale);
- Funcțiunile complementare unităților industriale;
- Spații comerciale și birouri - comerț, sedii de firmă ;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Servicii compatibile funcțiunii zonei;
- Spații depozitare (depozite);

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

I – zonă unități industriale/ depozite

IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general;

P – zonă parc, spații verzi

Funcțiuni interzise:

GC – zonă gospodărie comunală

TE – zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare

S – zonă cu destinație specială;

CC – căi de comunicație feroviară și construcții aferente aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de **5 ani**.



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. 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.



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

5. 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 executiei lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.

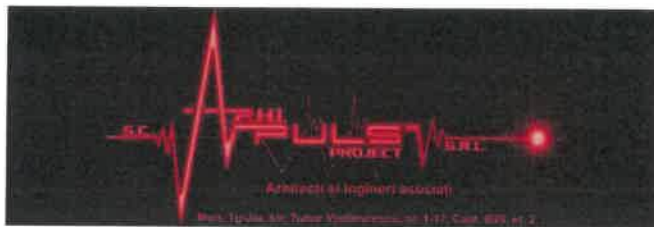
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.1. 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.

5.2. 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.



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

5.3. 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 (funcțiunea de servicii și industrie).

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 50,00%

C.U.T. maxim admis 1.500

Nr. niveluri maxim admis – P+2E

Spații verzi=min. 10% din suprafața fiecărei parcele. Se propune zonă verde 20,00% la fiecare parcelă

Parcări auto :

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

- Pentru construcțiile industriale fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
- Pentru birouri vor fi prevăzute parcaje pentru angajați după cum urmează:
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață construită;

Pentru asigurarea circulației pietonale, se vor realiza alei din pavele sau beton în incinta terenului studiat.

Regim de înălțime propus **P...P+2E**.

H. maxim 15,00m măsurat de la C.T.N.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică (lot 11 -drum=475,45mp) – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice

6.1. Accese carosabile

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:



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI

denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE

amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- 1) Completarea și modernizarea accesului pietonal la zona studiată.
- 2) Se vor realiza alei de acces pietonale în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe terenul studiat, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în rețeaua municipală de canalizare pluvială.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni pentru servicii (comerț și birouri), hale industriale și depozite este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

- Pentru birouri vor fi prevăzute parcaje pentru angajați după cum urmează:
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață construită;

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu drumul existent -prop. Mun. Tg-Jiu nr. cad. actual - 73398 situat în partea de nord a proprietății și drumul nou propus (lot 11).

Retragerea față de aliniament limita carosabilului (marginea drumului existent -prop. Mun. Tg-Jiu și drumul nou propus) -va fi de **6,00m**, conform Planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.

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

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.

Retrageri obligatorii propuse:

- mimim **6.00m** față de limita carosabilului (marginea drumului existent -prop. Mun. Tg-Jiu și drumul nou propus)

- limite laterale: respectarea **Codului Civil**

- minim **2.00m** față de limita posterioară

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



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

avizului unității teritoriale de pompieri.

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

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre imobilele de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 2.00 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.

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri de servicii propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

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).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

7.1. 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 din interiorul parcelelor 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 vor prevedea alei pietonale, alei ce se vor racorda la trotuarul aleei Islaz.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. 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, de gaze, energie electrică, și canalizare.

8.2. 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.

8.3. 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.



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

8.4. Alimentarea cu apă-canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu bransament la rețeaua publică din Aleea Islaz. De asemenea canalizarea se va realiza prin bransament la rețeaua publică din Aleea Islaz.

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

8.5. Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

8.6. 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.

8.7. Alimentarea cu energie termică

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

8.8. Rețea de gaze naturale

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

8.9. Alimentare cu energie electrică

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



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

8.10. Telecomunicații

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime max. propus **P... P+2E**, H. maxim **15,00m** măsurată de la CTS.

9.2. Aspectul exterior al construcției

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 locuințele propuse.

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 depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

9.3 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis 50,00%

CUT maxim admis 1.500.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

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

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
- Pentru birouri vor fi prevăzute parcaje pentru angajați după cum urmează:
- un loc de parcare la 50 m² suprafață construită;

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantatie.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

10.3. Împrejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri 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 împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile se vor realiza pentru fiecare parcelă nou propusă, cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament un H. max. de 2,00m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu H.max. 2,00m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează ca terenul studiat să aibă funcțiune: se păstrează funcțiunea



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

existentă din PUG - U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4.), cu regim de înălțime **P...P+2E**,

H. maxim = **15,00m**, iar de asemenea se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcări, alei, accese pietonale, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Prevederi la nivelul unității teritoriale de referință U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4.

Funcțiunea dominantă: **servicii, industrie și depozite**.

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, birouri, instituții publice și servicii, unități comerț și alimentație publică, unități administrative, unități de învățământ, unități sanitare, scuaruri publice, spații verzi, servicii compatibile funcțiunii zonei.

Utilizări permise: industrie și depozitare, funcțiuni comerciale și servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, parcaje la sol /subsol.

Utilizări premise cu condiții: Se admite completarea cu clădiri comerciale și birouri fără a se afecta accesele carosabile, trecerile pietonale necesare și vegetația existentă, depozitare en-gros.

Utilizări interzise: 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; 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



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

– procent de ocupare a terenului (POT) – *raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

– coeficient de utilizare a terenului (CUT) – *raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

(datorită cadastrului sistematic elaborat în zona s-au alocat noi nr. cadastrale: terenul studiat avea nr. cad. inițial - 71124, și are nr. cad. actual - 73921, s-a modificat și suprafața terenului studiat din 7.154 mp - în 7.156mp ca urmare a finalizării înregistrării sistematice)

Bilanț teritorial nr cad. actual 73921		Existent			Propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	Existent			Propus		
		SC-mp	SDC-mp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	283.00	283.00	3,95	3,578.00	10,734.00	50,00
2	Trotuare, alei carosabile și pietonale	0.00		0,00	2,146.80		30,00
3	Spații verzi	0.00		0,00	1,431.20		20,00
4	Total suprafață de teren	7156.00		100	7156.00		100
5	Procentul de ocupare al terenului -POT			3,95			50,00
6	Coeficientul de utilizare al terenului - CUT			0,039			1.500
7	Număr niveluri			1			3

P.O.T. propus =50.00 %

C.U.T. propus =1.500

Nr. niveluri = P... P+2E.

Regim de înălțime; H. maxim 15,00 m măsurată de la CTS.



beneficiar: **BREZOI PAUL ANDREI**
denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE**
amplasament: **ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- C** – Zonă centrală
- L** – Zonă locuințe
- IS** – Zonă pentru instituții publice și servicii inclusive biserici și cimitire
- I** - Zonă unități industriale / depozite
- A** – Zonă unități agricole
- P** – Zonă parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție
- GC** – Zonă gospodărie comună
- TE** – Zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- CC** – Zonă căi de comunicație și construcții aferente
- S** – Zonă cu destinație specială
- AH** – Zonă terenuri aflate permanent sub ape
- TF** – Zonă terenuri forestiere

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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, sistem parcellar 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



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

structură omogenă, 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 -uri alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investițiile propuse de beneficiar se doresc a fi oportune dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și pot avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. Terenul studiat se află într-o zonă de servicii, industrie și depozite din punct de vedere al U.T.R.-ului U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4..

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, prin lotizarea terenului ce are o formă atipică în: 11 loturi (10 construibile + 1 lot drum) și propunerea unor clădiri noi: servicii (comerț, birouri), industrie și depozitare (hale industriale, hale depozitare), realizarea de noi alei pietonale, noi spații verzi și realizarea parcajelor auto necesare.

Propunerea urbanistică nu are foarte multe construcții noi propuse și nu se va crea un trafic intens în zonă, imobilele se încadrează în C.U.T. propus pentru U.T.R. 2 – zonă instituții publice, servicii, unități industriale, cu regim de înălțime P+2E niveluri, subzona (Ip+Is)2.4., cu un surplus de 20% conform prevederilor 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.



beneficiar: BREZOI PAUL ANDREI
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI
HALE INDUSTRIALE
amplasament: ALEEA ISLAZ, NR. 18, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

VI. CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă.

Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă de instituții publice, servicii, unități industriale (Ip+Is)2.4, propunerea păstrează funcțiunea zonei (IS- zonă instituții publice și servicii, I -zonă unități industriale / depozite) și propune doar parcelarea terenului ce are o formă atipică în **11 loturi** (10 loturi construibile +1 lot drum), asigurarea acesului si a rețelilor tehnico edilitare.

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

Întocmit

Arh. Cămui Iulian



Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil

Ing. Dîjmărescu Cristian

