

Denumire proiect: Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411

46486, Judetul Gorj

Beneficiar: Bobei Elena Cristina

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

1. Colectiv de elaborare proiect:

✚ Șef proiect:
Arhitect Camui Iulian


.....

✚ Arhitectură:
Arhitect Hortopan Alexandru



✚ Desenat:
Arhitect Hortopan Alexandru



Denumire proiect: *Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411 46486, Judetul Gorj*

Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

ANEXE:

Denumire proiect: *Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii*
Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411 46486, Judetul Gorj*
Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii și servicii

Beneficiar: Bobei Elena Cristina

- **Proiectant:** SC aha.studio s.r.l.

- **Data elaborării:** 2025

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul Elaborare Plan Urbanistic Zonal: introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii, conform temei de proiectare dată de beneficiar.

Amplasamentele se gasesc libere de constructii. Beneficiarul dorește introducerea din extravilan in intravilan a terenurilor cu nr. cad. 46483 in suprafata de 500.00 mp, nr. cad 54411 in suprafata de 1.000,00 mp si nr. cad. 46486 cu suprafata de 500.00 mp, reglementarea indicilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului, reglementarea in zona de servicii si comert in scopul construirii a trei cladiri una pe terenul cu nr. cad. 46483, una pe terenul cu nr. cad. 54411 si una pe terenul cu nr. cad. 46486, constructii cu spatii comerciale la parter si birouri la etaje. Zonele aflate în studiul de față se află în extravilanul Municipiul Tg.-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, Judetul Gorj CF: 46483, 54411 si 46486.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se

încadrează în extravilanul Municipiului Targu Jiu – zona nereglementata.

Terenul se află în proprietatea doamnei Bobei Elena Cristina.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Modul de ocupare al terenurilor 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.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prin contextul urbanistic zonele studiate aparține conform P.U.G. Târgu Jiu în vigoare zona nereglementata - extravilan. Nu se află în derulare un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată. Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu nr.922/04.07.2025 confirmă intențiile de realizare a obiectivelor de investiții P.U.Z. Intocmire PUZ -Introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

• **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

° Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, si

prelungita valabilitatea prin HCL 537/2023;

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

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

-ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;

-Studiul geotehnic +AF;

-Studiu de circulație

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

• **Date statistice**

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

Strategia de dezvoltare a Municipiului Târg Jiu.

• **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru aceste zone presupun realizarea unor zone de servicii si comerț în scopul construirii unor cladiri cu spatii comerciale la parter si birouri la etaje.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zonele studiate se încadrează în extravilanul Municipiului – zona nereglementată, situată în partea de nord - est a Municipiului Târgu Jiu. În vecinătatea terenurilor se află locuințe individuale cu funcțiuni complementare si hale.

Date privind evoluția zonei

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

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare

adiacente amplasamentelor studiate, s-a considerat că aceste zone sunt zone favorabile pentru consolidarea unei zone in scopul construirii unor cladiri si facilitati cu functiuni de comert si servicii.

• **Potențial de dezvoltare**

Zonele studiate au un potențial de dezvoltare foarte ridicat. Ca urmare a poziției zonelor în contextul urbanistic actual se poate aprecia ca zonele ce se vor dezvolta vor deveni zone dominate de servicii si comert.

Pe terenuri nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenurile unde se propun obiectivele de investiții PUZ. În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenurile sunt salubre.

2.2. Încadrarea în localitate

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile studiate sunt situate în extravilanul municipiului Târgu Jiu, și au o suprafață de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46483, 1.000,00 mp terenul cu nr. cad. 54411 si suprafata de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46486.

Terenurile studiate sunt delimitate astfel: pentru nr. cad. 46483 la nord de De 153 (nr. cad. 69352), la est nr. cad. 54411, la sud nr. cad. 45534 si la vest nr. cad. 46482, pentru terenul cu nr. cad. 54411 la nord de De 153 (nr. cad. 69352), la est nr. cad. 46486, la sud nr. cad. 45534 si la vest nr. cad. 46483 iar pentru terenul cu nr. cad. 46486 este delimitat astfel la nord de De 153 – nr. cad. 69352, la est de nr. cad. 46487, la sud de nr. cad. 45534 iar la vest de nr. cad. 54411.

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

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

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

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentele cercetate 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 alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentelor cercetate.

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 terenurilor:

Stratificația terenurilor de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivelor 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 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă

(depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi

de peste 7,00 m se întâlnește complexul argilo - marnos vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona comunei Licurici.

Grosimea complexului argilo - marnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.

Indici geotehnici de bază ai terenului

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sânt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

a) Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,30 - 4,00 m

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;
- porozitatea - $n\% = 41,00\%$;
- indicele porilor - $e = 0,69$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie);

- indicele de consistență - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);
- gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);
- umflarea liberă - $U_1 = 110,00 \%$ (active);
- unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
- coeziunea - $c = 15 \text{ kPa}$;
- modulul de compresibilitate edometrică - $M_{2.3} = 13400 \text{ kPa}$
(compresibilitate medie)

fracții granulometrice

- 21% = nisip fin;
- 44% = praf;
- 35% = argilă 100%

b) Stratul cu pietruiri și bolovănișuri în matrice nisipoasă - argiloasă din

bază.

- umiditatea naturală - $w \% = 10,5 \%$;
- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN} / \text{m}^3$;
- porozitatea - $n \% = 34,0 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0 \text{ kPa}$;
- modulul de deformare liniară - $E = 20.000 \text{ kPa}$;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$
(neuniforme);

fracții granulometrice

11 % = pietriș mare;

34 % = pietriș mie;

18 % = nisip mare;

4 % = nisip fin;

1 % = praf,

Condiții de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- 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 $D_f = 2,0$ 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, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 96, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de $1,2 \text{ KN/m}^2$

- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$
- Adâncimea de îngheț maximă este de $0,80 \text{ m}$.
- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.
- Săpăturile se vor finisa pe ultimii $15\text{-}20 \text{ cm}$, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = $0,80 \text{ m}$ față de terenul natural.

Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

2.4. Circulația

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

Circulația rutieră în zonă este definită de De 153 (nr. cad. 69352) în partea de nord. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

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

Terenurile ce fac obiectul acestui studiu au acces din De 153 (nr. cad.

69352) situat în partea de nord. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor și a locurilor de parcare necesare.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile studiate au o suprafață de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46483, ce a fost dobandit prin contractul de dare in plata nr. 9384/05.noiembrie.2014 emis de notar public Parau Claudia Radita, suprafata de 1.000,00 mp terenul cu nr. cad. 54411 ce a fost dobandit prin actul de alipire nr. 3788/19.iunie.2017 emis de notar public Parau Claudia Radita si suprafata de 500.00 mp pentru terenul cu nr. cad. 46486, ce a fost dobandit prin actul de donatie nr. 4639/06.iulie.2022 emis de notar public Parau Claudia Radita.

În prezent terenurile studiate se gasesc in extravilanul Municipiului Targu Jiu – teren nereglementat.

Pentru nr. cad. 46483 (500.00 mp)

- P.O.T. ex. de 0.00%;

- C.U.T. ex. de 0.00

Pentru nr. cad. 54411 (1.000.00 mp)

- P.O.T. ex. de 0.00%;

- C.U.T. ex. de 0.00

Pentru nr. cad. 46486 (500.00 mp)

- P.O.T. ex. de 0.00%;

- C.U.T. ex. de 0.00

• Relaționări între funcțiuni

Între funcțiunile existente în jurul terenurilor reglementate și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională.

• Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile cu nr. cad. 46483, 54411 și 46486 sunt libere de construcții. În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de servicii și comerț.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe terenuri nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde un procent de 15 %.

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

Nu este cazul

- **Principalele disfuncționalități**

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

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

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Zona studiată este echipată edilitar, fiind asigurată doar cu energie electrică, apă potabilă (prin putul forat propus), apele menajere (prin bazinul etans vidanjabil propus) și încălzirea prin centrala pe lemne. Rețeaua de energie electrică se va extinde din zona, iar cheltuielile de extindere a rețelei de utilități vor fi asigurate de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenurile studiate 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 executiei lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

• Relația cadrul natural-cadru construit

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată cu construcții și suprafața rezervată spațiului verde. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

• Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

• Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul

• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

• Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietatile sunt private, construcțiile propuse pentru dezvoltarea unei zone

în scopul construirii unor cladiri si facilitati cu functiuni de servicii si comert.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

Reglementarea urbanistică a terenului;

Asigurarea necesarului de spații verzi;

Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare edilitară.

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 a 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.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenurile studiate sunt propuse pentru introducerea in intravilan si reglementarea zonei in servicii si comert.

Pe suprafetele de teren studiate au fost efectuate:

Studiu topografic

Studiu geotehnic verificat AF;

Studiu comisia de circulatie;

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu

Pentru zonele studiate în PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

Folosința actuală a terenurilor este arabil.

Terenurile sunt in extravilan – nereglementate iar destinația terenurilor se va

reglementa în zona de servicii si comert.

Zonele studiate se află în extravilanul Municipiului Târgu Jiu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Se vor amenaja alei pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura din De 153 cu imobilele propuse. Accesele auto vor fi realizate cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 15% spații verzi pe parcela din totalul suprafeței terenurilor ce rămâne în proprietatea beneficiarului.

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

3.4. Modernizarea circulației.

Terenurile au acces carosabil și pietonal din De 153 (nr. cad. 69352).

Imobilele propuse nu vor influența traficul auto și pietonal din zona De 153 (nr. cad. 69352) care are o lățime de 5 m. De asemenea strazile perimetrale amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate in nici un fel.

Se vor amenaja alei pentru circulația pietonală și carosabilă din pavele sau IAU sau beton, pentru a se face legătura cu De 153 (nr. cad. 69352).

Accesele auto se vor realiza cu pantă și rigole casetate pentru a prelua apele pluviale de la construcții.

Nu sunt propuse cedări de teren pentru drum.

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

Se vor realiza 8 locuri de parcare supraterane pe fiecare parcela din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

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

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

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de zona de locuinte.

În prezent folosința actuală este arabil, iar destinația conform PUG teren extravilan – zona nereglementata. Destinația se va reglementa in zona de servicii si comert.

Dezvoltarea prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități.

Funcțiuni principale admise:

- Comerț: magazine, showroom-uri, farmacii, alimentație publică (cafenele, restaurante);
- Servicii: saloane, curățătorii, agenții imobiliare, service-uri ușoare;
- Birouri: sedii de firmă, birouri notariale, avocatură, contabilitate, proiectare, consultanță;
- Spații medicale: cabinete medicale, clinici de ambulatoriu;

- Activități recreative nepoluante: săli de sport, fitness.

Funcțiuni complementare:

- Parcări, alei, spații verzi amenajate;
- Spații tehnice și de depozitare aferente activităților admise;
- Locuințe de serviciu (ocazional, cu reglementare clară în PUZ).

Circulații auto, pietonale, locuri de parcare-parcaje la sol și eventual în subteran, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, căi de acces carosabile și pietonale;

- Spații verzi-reprezentând minim 15% din suprafața terenului reglementat ce rămâne în proprietatea beneficiarilor;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime maxim: - P+2

Înălțimea maximă construcții: 13.00m.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implementare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament către De 153 (nr. cad. 69352) a fost stabilită la minim 3.00m.

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 0.60 m.

Față de limitele laterale retragerea va fi de 0.60 limita vest si 2.00 m limita Est, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELELOR

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent(daca este cazul) și de caracteristicile parcelelor, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119/2014. Distanțele între clădirile de pe parcela vor fi conform normelor de însorire în

Denumire proiect: Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411

46486, Judetul Gorj

Beneficiar: Bobei Elena Cristina

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

vigoare. Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118-2/2013. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

Bilantul teritorial existent/maxim propus al zonei este următorul:

Situatia existenta/maxim propusa:

Pentru nr. cad. 46483

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
500.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	250.00 mp	50.00 %	175.00 mp	35.00 %

Spatiu verde
75.00 mp / 15.00 %

POT ex.	POT pr.max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	50.00%	0.00	1.5

Pentru terenul cu nr. cad. 54411

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
1.000,00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	500.00 mp	50.00 %	350.00 mp	35.00 %

Spatiu verde
150.00 mp / 15.00 %

Denumire proiect: Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411

46486, Judetul Gorj

Beneficiar: Bobei Elena Cristina

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

POT ex.	POT pr.max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	50.00%	0.00	1.5

Pentru nr. cad. 46486

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
500.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	250.00 mp	50.00 %	175.00 mp	35.00 %

Spatiu verde
75.00 mp / 15.00 %

POT ex.	POT pr.max.	CUT ex.	CUT pr. max.
0.00%	50.00%	0.00	1.5

Situatia propusa/maxima propusa:

Pentru nr. cad. 46483

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
500.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	130.10 mp	26.02 %	292.4 mp	58.48 %

Spatiu verde
77.50 mp / 15.50 %

POT pr.	POT pr.max.	CUT pr.	CUT pr. max.
26.02%	50.00%	0.7	1.5

Denumire proiect: *Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411*

46486, Judetul Gorj

Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

Pentru nr. cad. 54411

Total teren studiat			din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
1.00,00 mp	100 %			0.00 mp	0.00 %	130.10 mp	13.01 %	292.4 mp	29.24 %

Spatiu verde
577.50 mp / 57.75 %

POT pr.	POT pr.max.	CUT pr.	CUT pr. max.
13.01%	50.00%	0.3	1.5

Pentru nr. cad. 46483

Total teren studiat			din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
500.00 mp	100 %			0.00 mp	0.00 %	130.10 mp	26.02 %	292.4 mp	58.48 %

Spatiu verde
77.50 mp / 15.50 %

POT pr.	POT pr.max.	CUT pr.	CUT pr. max.
26.02%	50.00%	0.7	1.5

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă, la nivel stradal există în exploatare urmatoarele rețele:

- Rețea electrică extinsa din zona;

Popuse:

- Centrala pe lemne propusa;
- Put forat propus;
- Bazin etans vidanjabil propus;

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu energie electrică și colectare deșeuri.

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

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin putul forat propus pe fiecare parcela.

Canalizarea menajeră

Canalizarea se va realiza prin bazinele etans vidanjabole propuse pe fiecare parcela, apele pluviale vor fi de asemenea preluate in acesta.

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu căldură

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentarea cu gaze naturale

Centrala pe lemne.

Rețele de telecomunicații

Obiectivele se vor racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar 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, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 15.00 % din total suprafață ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu, încadrându-se în prevederile RGU.

a) Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din putul forat propus.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în bazinele etans vidanjabile propuse.

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 spațiile propuse 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 în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, 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 $A(AeqT)$, 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 $A(AeqT)$, 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;

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 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 redat 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 acestor amplasamente este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare și pentru locuințe colective. 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 implementare.

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

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;

- 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 industrii (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

• Lista obiectivelor de utilitate publică

- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Asigurarea circulației în incintă

• Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile sunt în proprietatea doamnei Bobei Elena Cristina și au o suprafață de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46483, suprafață de 1.000,00 mp terenul cu nr. cad. 54411 și suprafață de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46486.

• Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinată schimbului.

Regimul juridic al terenurilor ne relevă faptul ca acestea sunt situate în extravilanul Municipiului Târgu Jiu și reprezintă parcelele identificate prin CF.46483, 54411 si 46486.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică parțial zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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.

- **Priorități de intervenție**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Denumire proiect: *Intocmire PUZ – introducere terenuri în intravilan în vederea reglementării de spații și servicii*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411*

46486, Județul Gorj

Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Apreciem propunerile care sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Târgu Jiu. Prin funcțiunea propusă și anume servicii consolidează direcția de reglementare existentă în zonă. Procesele de dezvoltare urbană asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblurilor de locuit și funcțiuni complementare.

• **Categorii de costuri suportate de investitorii privați în interiorul PUZ**

Toate costurile privind rețelele tehnico-edilitare, realizarea accesurilor și amenajarea parcărilor cât și a spațiilor verzi

• **Categorii de costuri suportate de investitorii privați în exteriorul PUZ**

Toate costurile privind dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

• **Costuri suportate de autoritățile publice locale**

Nu este cazul

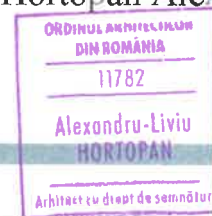
Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

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 Târgu-Jiu.

Întocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

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

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

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

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

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru terenuri extravilan - nereglementate, Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7.7/1, Judetul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii, conform avizului de oportunitate nr. 192/17.10.2025, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenurilor cuprinse 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 terenurile aflate în proprietatea doamnei Bobei Elena Cristina.

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Targu -Jiu – zona nereglementata.

Terenurile în suprafață de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46483, ce a fost dobândit prin contractul de dare in plata nr. 9389 din 05.noiembrie.2014, emis de notar public Parau Claudia Radita, suprafata de 1.000,00 mp terenul cu nr. cad. 54411 ce a fost dobândit prin actul de alipire nr. 3788 din 19.iunie.2017, emis de notar public Parau Claudia Radita si terenul cu nr. cad. 46486 in suprafata de 500.00 mp, ce au fost dobândite prin actul de donatie nr. 4639 din 06.iulie.2022, emis de notar public Parau Claudia Radita, având categoria de folosință actuala de arabil.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 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 care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .

- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, 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 parcelele în suprafață de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46483, terenul cu nr. cad. 54411 in suprafata de 1.000,00 mp si terenul cu nr. cad. 46486 in suprafata de 500.00, sunt propuse pentru reglementarea terenurilor in zona de servicii si comert cu spatiu comercial la parter si birouri la etaje.

Funcțiuni admise:

- Spații comerciale: magazine, centre comerciale, showroom-uri;
- Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării (fără producție poluantă);
- Spații pentru servicii: frizerii, saloane, spălătorii uscate, ateliere de reparații ușoare;
- Birouri: consultanță, proiectare, avocatură, IT, contabilitate;
- Activități medicale: cabinete, clinici de diagnostic (fără spitalizare);

- Educație și formare: cursuri, afterschool, training;
- Bănci și servicii financiare;
- Săli de fitness, sport și activități recreative (nepoluante);
- Spații administrative (sediu firmă, recepții).

Funcțiuni interzise:

- Activități industriale sau de producție care generează poluare (chimică, fonică, vibrații);
- Depozite en-gros, hale logistice de mari dimensiuni;
- Service auto complex, vulcanizări, spălătorii auto tip tunel (pot fi admise doar cu condiții stricte);
- Stații de carburanți sau GPL;
- Ferme, creșterea animalelor sau activități agricole;
- Activități cu risc: laboratoare cu substanțe periculoase, ateliere toxice/inflamabile;
- Activități de divertisment deranjant: cluburi de noapte, cazinouri;
- Activități de cazare masivă (hoteluri mari), dacă nu sunt prevăzute în reglementări.

Aceste restricții urmăresc protejarea vecinătăților, siguranța publică și funcționarea în armonie cu locuințele sau zonele adiacente.-subzonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);

- subzonă de unități agricole și sere;
- S –zonă cu destinație specială;

-ccf –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.

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 existent.

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, căilor de comunicație, canalizarea și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

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

Terenul studiat are în apropiere rețele de energie electrică.

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

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

S=500.00 mp – teren nr. cad. 46483

P.O.T. maxim admis 50.00 %

C.U.T. maxim admis 1.5

Nr. niveluri maxim admis –P+2

Hmaxima constructie 13,00 m măsurată de la CTN.

Zonă verde propusă cca. 15.00%

Parcări auto în incinta proprietății – se vor realiza 8 locuri de parcare

supraterane din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

S=1.000,00 mp – teren nr. cad. 54411

P.O.T. maxim admis 50.00 %

C.U.T. maxim admis 1.5

Nr. niveluri maxim admis –P+2

Hmaxima constructie 13,00 m măsurată de la CTN.

Zonă verde propusă cca. 15.00%

Parcări auto în incinta proprietății – se vor realiza 8 locuri de parcare supraterane din care 1 loc pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

S=500.00 mp – teren nr. cad. 46486

P.O.T. maxim admis 50.00 %

C.U.T. maxim admis 1.5

Regim de înălțime propus P+2E

Zonă verde propusă cca. 15.00%

Hmaxima constructie 13,00 m măsurată de la CTN.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru

realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

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:

- 1) Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcele.
- 2) Se vor realiza alei de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcele, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în bazinele etans vidanjabile propuse.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

În incinta proprietăților – se vor realiza 8 locuri de parcare supraterane pe fiecare parcela din care 1 loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu De 153 (nr. cad. 69352), situată în partea de nord a proprietății.

Retragerea față de aliniament De 153 - va fi de 3.00 m, conform Planșei nr. 3 de Reglementări urbanistice- zonificare.

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 minim obligatorii propuse:

-stradal: 3.00 m;

-lateral: stânga 2.00 m;

-lateral: dreapta 0.60;

-posterioară: minim 0.60;

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

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

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

Orientarea construcției 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 perceperii 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

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

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

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la De 153 (nr. cad. 69352).

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 energie electrică.

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 rețelele edilitare stradale existente energie electrică să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de energie electrică si drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

8.4. Alimentarea cu apă-canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la putul forat propus pe fiecare teren.

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 bazinele etans vidanjabile propuse pe fiecare teren.

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

Centrale pe lemne.

8.8. Rețea de gaze naturale

Nu este cazul.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea imobilelor propuse la rețeaua publică existentă în De 153 (nr. cad. 69352), aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

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 maxim P+2E, Hmaxim a construcției =13.00,00m măsurată de la CTN.

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 imobil.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu 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 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 1.5

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.

Prin urmare se vor amenaja în incinta proprietății – 8 locuri de parcare supraterane pe parcela din care 1 loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii pe fiecare teren.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

10.3. Împrejmuiuri

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

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

b) împrejmuiuri 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 construcțiilor.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament o Hmax de 2,00 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2,00 m.

Terenurile sunt împrejmuiuri partial realizate conform autorizatiilor de construire nr. 727 din 24.10.2016 si nr. 726 din 24.10.2016.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

Se reglementează indicatorii urbanistici zonali ai zonei, cu regim de înălțime maxim P+2E de asemenea pe parcele se va reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcări, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Utilizări permise:

- Spații comerciale de vânzare cu amănuntul (magazine, showroom-uri, boutique-uri);
- Servicii profesionale (birouri pentru IT, arhitectură, contabilitate, avocatură etc.);
- Servicii personale (frizerii, saloane de înfrumusețare, curățătorii chimice);
- Activități recreative nepoluante (săli fitness, wellness, yoga);
- Activități medicale (cabinete medicale, stomatologice, psihologie);
- Servicii bancare și financiare (bănci, asigurări);
- Spații de alimentație publică (cafenele, restaurante, cofetării fără producție poluantă);
- Spații administrative și recepții.

Utilizări interzise:

- Activități industriale sau de producție poluantă (chimică, mecanică grea,

prelucrare metale);

- Depozite en-gros, baze de aprovizionare de mari dimensiuni;
- Service-uri auto mari, spălătorii auto tip tunel sau cu flux mare de trafic;
- Stații de carburanți, GPL sau puncte de distribuție combustibili;
- Activități agricole (ferme, grajduri, sere industriale);
 - Activități cu risc: laboratoare cu substanțe periculoase, depozite toxice;
 - Cazinouri, cluburi de noapte, baruri cu program de noapte zgomotos;
 - Locuințe permanente, dacă nu sunt permise prin reglementări specifice;
 - Construcții provizorii sau improvizate, fără autorizație.

Scopul restricțiilor este protejarea funcțională și estetică a zonei, siguranța și confortul utilizatorilor.

1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

P.O.T.

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

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

C.U.T.

(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și

suprafața terenului. $CUT = SD(mp)/ST(mp)$.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Pentru nr. cad. 46483

Bilanț teritorial		existent			Maxim propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	existent			Maxim propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0.00	0.00	0.00	250.00mp	750.00mp	50.00%
2	Trotuare, alei și carosabile pietonale	0,00	0,00	0,00	175.00mp		35.00%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	75.00mp		15.00%
4	Total suprafață de teren	500.00		100%	500.00		100%

Denumire proiect: Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411

46486, Judetul Gorj

Beneficiar: Bobei Elena Cristina

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00		0.00	50.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0.00		0.00	1.5		
7	Număr niveluri				P+2E		

P.O.T. maxim propus = 50.00%

C.U.T. propus =1.5

Nr. niveluri = P+2E

Pentru nr. cad. 54411

Bilanț teritorial		existent			Maxim propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	existent			Maxim propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0.00	0.00	0.00	500.00mp	1.500.00mp	50.00%
2	Trotuare, alei și carosabile pietonale	0,00	0,00	0,00	350.00mp		35.00%

Denumire proiect: *Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii*
 Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411 46486, Judetul Gorj*
 Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	150.00mp		15.00%
4	Total suprafață de teren	500.00		100%	1.000,00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00		0.00	50.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0.00		0.00	1.5		
7	Număr niveluri				P+2E		

P.O.T. maxim propus = 50.00%

C.U.T. propus =1.5

Nr. niveluri = P+2E

Pentru nr. cad. 46486

Bilanț teritorial		existent			Maxim propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	existent			Maxim propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0.00	0.00	00.00	250.00mp	750.00mp	50.00%

Denumire proiect: Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411

46486, Judetul Gorj

Beneficiar: Bobei Elena Cristina

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

2	Trotuare, alei și carosabile pietonale	0,00	0,00	0,00	175.00mp		35.00%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	75.00mp		15.00%
4	Total suprafață de teren	500.00		100%	500.00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00		00.00	50.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0.00		0.00	1.5		
7	Număr niveluri				P+2E		

P.O.T. maxim propus = 50.00%

C.U.T. propus =1.5

Nr. niveluri = P+2E

Prin proiect se propune realizarea unor imobile cu regim de înălțime

Regim de înălțime ; Hmaxim a constructiei 13,00m măsurată de la CTN;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

IS – Institutii si servicii

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comunală

TE –echipare edilitară

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, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință

Denumire proiect: *Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, nr. cad. 46483, 54411*

46486, Judetul Gorj

Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

(MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru parcela studiată 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.

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

Întocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru Liviu

