

PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE IN ZONA
INSTITUTII SI SERVICII PENTRU
AMPLASARE MAGAZIN RETAIL”

Amplasament:

STR. VICTORIEI, NR. 179-191
JUD. GORJ, MUN. TARGU JIU
NR. CAD. 1671, 1761, 6358, 36191, 6612/4, 51417, 51917, 528, 519/1

Beneficiar:

S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L

Proiectant general:

S.C. SQUARE Birou Arhitectura Urbanism S.R.L.,
Str. Selari nr. 14, Mansarda, sector 3, Bucuresti
Tel/fax: 021 310 76 35/34

Februarie 2016

COLECTIV DE ELABORARE

SEF DE PROIECT: ARH. VERONICA ILEANA MARIN

PROIECTAT: ARH. VERONICA ILEANA MARIN
URB. MARIA ALINA RADULESCU

INTOCMIT: URB. MARIA ALINA RADULESCU

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1463/03.12.2015
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z. NR. 2023/02.02.2016
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA INREGISTRATA LA O.C.P.I. GORJ
 - MEMORIU TEHNIC
 - INCADRARE IN ZONA
 - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- DISTRIGAZ SUD RETELE - NR. 310.278.804 / 28.01.2016 (Aviz+plan de situatie vizat)
- S.C. CEZ DISTRIBUTIE S.A. - NR. 060017178201/29.01.2016 (Aviz+plan de situatie vizat)
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA GORJ - NR. 13029/16.02.2016
- COMISIA DE CIRCULATIE - NR. 4118/28.01.2016.
- INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN GORJ, SERVICIUL RUTIER - NR. 170713/10.02.2016
- INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA "LT. COL. DUMITRU PETRESCU" AL JUDETULUI GORJ - NR. 7454/02.02.2016

VOLUMUL 2:

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBNITATILOT TERITORIALE
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

PLANSA 1: INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1:10000
PLANSA 2: SITUATIE EXISTENTA	SC. 1:1000
PLANSA 3: REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:1000
PLANSA 4: REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1:1000
PLANSA 5: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1:1000
PLANSA 6: PLAN POSIBILITATI DE MOBILARE	SC. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE MAGAZIN RETAIL”**

Amplasament: str. Victoriei nr. 179-191, mun. Targu Jiu, jud. Gorj
nr. cad. 1671, 1761, 6358, 36191, 6612/4, 51417, 51917, 528, 519/1

Beneficiar : S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.

Proiectant general: S.C. SQUARE BAU S.R.L.

Nr. proiect: 196/2015

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : Februarie 2016

1.2. Obiectul lucrării

La comanda beneficiarului S.C. Entire Real Estate Solutions S.R.L. s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal pentru "schimbare destinatie teren din zona locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii pentru amplasare magazin retail" pentru amplasamentul in suprafata de 6760,00mp din str. Victoriei nr. 179-191, Mun. Targu Jiu.

Investitorul, S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. doreste amplasarea, pe str. Victoriei nr. 179-191 (nr. cad. 1671, 1761, 6358, 36191, 6612/4, 51417, 51917, 528, 519/1) a unui magazin retail. Tema program pentru construirea obiectivului de investitie „magazin retail” (spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare) cuprinde urmatoarele capitole de lucrări:

- desfiintarea tuturor amenajarilor si a retelelor edilitare aflate pe acest teren;
- executarea lucrarilor de construire pentru spatiu comercial (magazin retail) cu regim de inaltime parter inalt, realizarea de parcarri la sol, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, imprejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post-trafo, bransare la utilități, organizare de santier si amenajare accese auto si pietonale.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 1463 din 03.12.2015** emis de Primaria Municipiului Targu Jiu pentru construirea unui imobil cu regim de inaltime parter inalt, functiunea de magazin retail pe str. Victoriei nr. 179-191 este solicitata elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Amplasamentul care a generat P.U.Z., in suprafata de 6.760,00mp , este amplasat in zona centrala a municipiului Targu Jiu, cu acces din str. Victoriei si este compus din urmatoarele loturi:

- Teren cu nr. cad. 1671 in suprafata de 4.365,00mp din acte (4027,00mp din masuratori

cadastrale) si constructiile existente pe acesta se afla in proprietatea S.C. SNOOKER CLUB

- Teren cu nr. cad. 51417 in suprafata de 794,00mp si constructiile existente pe acesta se afla in proprietatea dnei. Zamora Lelia-Camelia si a dnei. Ceapa Teodora;

- Teren cu nr. cadastral 6358 in suprafata de 272,00mp din acte (268,00mp din masuratori cadastrale) si constructiile existente pe acesta se afla in proprietatea dlui. Filip Constantin.

- Teren cu nr. cadastral 1761 in suprafata de 227,00mp din acte si masuratori cadastrale, precum si constructiile existente pe acesta se afla in proprietatea dlui. Filip Constantin.

- Teren liber de constructii cu nr. cadastral 6612/4 in suprafata de 76,0mp din acte si masuratori cadastrale se afla in proprietatea dlui. Gusatu Nicusor.

- Teren liber de constructii cu nr. cadastral 36191 in suprafata de 328,00mp din acte si masuratori cadastrale se afla in proprietatea dlui. Gusatu Nicusor.

- Teren liber de constructii cu nr. cadastral 519/1 in suprafata de 145,00mp din masuratori cadastrale se afla in proprietatea dlui. Birsescu Mihai si a dnei. Birsescu Mirela-Cristina-Sanda.

- Teren liber de constructii cu nr. cadastral 528 in suprafata de 236,00mp din masuratori cadastrale se afla in proprietatea dlui. Birsescu Mihai si a dnei. Birsescu Mirela-Cristina-Sanda.

- Teren liber de constructii cu nr. cadastral 51917 in suprafata de 597,00mp din masuratori cadastrale.

Amplasamentul studiat are asigurata alimentarea cu apa, energie electrica, gaze naturale prin intermediul retelelor publice de distributie existente de-a lungul str. Victoriei.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru "schimbare destinatie teren din zona locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii pentru amplasare magazin retail" pentru care Primaria Municipiului Targu Jiu a emis **Avizul de Oportunitate nr. 2023 din 02.02.2016.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinatiei terenului din zona locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii;
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "schimbare destinatie teren din zona locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii pentru amplasare magazin retail" s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Targu Jiu si Regulamentul Local de de Urbanism al Municipiului Targu Jiu, respectiv prevederile pentru UTR 13, subzona functionala Lm.u. din care face parte amplasamentul studiat si subzonele I.S.co. in care se propune incadrarea lui.
- Studiul geotehnic intocmit de S.C. GEO Consulting S.R.L.
- Ridicarea topografica pentru zona studiata, intocmita de S.C. TOPOFAN S.R.L.
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism nr. 1463 din 03.12.2015.
- Avizul de oportunitate nr. 2023 din 02.02.2016.
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism nr. 1463 din 03.12.2015.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Municipiul Targu Jiu, incluzand si localitatile componente Iezureni, Preajba Mare, Dragoieni, Romanesti, Slobozia, Barsesti, Polata si Ursati, se intinde pe o suprafata estimata la 10.258,63ha si are o populatie de 98.362 locuitori.

Aflata in imediata vecinatate a zonei centrale a orasului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu un caracter mixt - rezidential si de servicii. In ceea ce priveste prevederile P.U.G. Municipiul Targu Jiu, acestea nu reflecta dinamica reala a orasului, respectiv tendinta de dezvoltare in aceasta zona, mai ales de-a lungul str. Victoriei, a unor functiuni legate de comerț si servicii.

Pe terenul studiat in suprafata de 6760,0mp, aflat in proprietate privata a mai multor proprietari, conform Extraselor de Carte Funciara anexate, sunt amplasate constructii diverse; in vederea desfiintarii acestora Primaria Municipiului Targu Jiu a eliberat Certificatele de Urbanism nr. 1466, 1467, 1470 si 1470 din 07.12.2015.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul Mun. Targu Jiu, in apropierea zonei centrale si beneficiaza de acces auto din str. Victoriei. Astfel, cu acces dintr-o artera majora la nivelul localitatii si aflandu-se intr-o zona cu locuinte individuale si colective, amplasamentul studiat prezinta, din punct de vedere al pozitionarii si accesibilitatii, toate calitatile pentru functiunea propusa.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord, Est, Sud – proprietati private;
- Vest – strada Victoriei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Resedinta de judet, Mun. Targu Jiu, cel mai mare oras al jud. Gorj, este situat la o altitudine de 195-212m, la intersectia paralelei 45° 02' latitudine cu meridianul 23°17' longitudine estica, in plina zona temperata, in Depresiunea Targu Jiu - Campu Mare, dominata la nord de masivele muntoase Parang si Vulcan, iar la sud de siruri de dealuri.

Relieful zonei este depresionar, marginit la vest si nord-vest de dealuri de incetire. Municipiul Targu Jiu se situeaza pe trei terase: terasa superioara, in zona Ciocarlau cu o altitudine de 210m, terasa medie, cu 20m mai jos decat cea superioara, situata in zona fostului lagar de detinuti politici si terasa inferioara, pe care se intinde cea mai mare parte a orasului.

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii*”, amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 9.

Conditiiile geotehnice si geomecanice:

- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă a fi mai mare sau cel puțin egală cu -1.50 m.

- presiunea conventionala este de : P_{conv} de baza = 350 kPa;

- Conform reglementării tehnice ”Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de acceleratia terenului $a_g=0,15g$ si perioada de colt $T_c=0.7sec$.

La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 3.80 m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat, intocmit de S.C. GEO Consulting S.R.L.

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Victoriei, artera majora la nivelul localitatii ce face legatura intre zona centrala si zona de sud a orasului, respectiv iesirea spre DN66/E79.

Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. Victoriei are o lățime carosabilă de 12,00 m (ce corespunde la 4 fire de circulatie de 3,00 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 2,00 – 2,70 m lățime, fiind o stradă de categoria a II-a.

Strada are canalizare pluvială și este asfaltată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat sunt in momentul de fata constructii cu functiuni diverse (spalatorie auto, bar, vestiare, locuinta, amexa gospodareasca, etc.), acestea urmand a fi demolate, pentru care Primaria Municipiului Targu Jiu a eliberat Certificatele de Urbanism nr. 1466, 1467, 1470 si 1472 din 07.12.2015.

2.6. Echipare edilitara

Zona studiata este echipara din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv in imediata vecinatate a acestuia, de-a lungul str. Victoriei, fiind prezente retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si retea de distributie a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se initiaza de fapt o analiza preliminara pentru stabilirea capacitatii retelelor existente in zona si posibilitatea de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi obiectivul de investitie preconizat.

2.7. Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta in trecut, in principal de locuinte si functiuni complementare.

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generatide traficul auto de pe caile rutiere invecinate.

Se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului si evidentiaza conditiile geotehnice de fundare pentru constructii. Concluziile si recomandarile studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adancimii de fundare in functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Obiectivul de investitie propus asigura o imbunatatire din punct de vedere a protectiei mediului, fata de activitatea derualata anterior in incinta.

2.8. Optiuni ale populatiei

Amplasamentul studiat este proprietate privata. Primaria Municipiului Targu Jiu si Consiliul Municipal, ca autoritati locale au rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si / sau dezbateri publice. Prezentul proiect va fi postat spre informarea opiniei publice pe website-ul Primariei Municipiului Targu Jiu, si se vor publica anunturi in presa locala.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisa a planimetriei, indicand un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indica faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita imbunatatiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Targu Jiu, amplasamentul studiat face parte din UTR 13, subzona Lm.u. - subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P-P+2 de tip urban, existente. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: institutii publice si servicii compatibile cu functia de locuire, spatii verzi amenajate, accese pietonale, accese carosabile, parcaje, garaje si retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Indicatorii urbanistici prevazuti pentru UTT Lm.u.:

POT max = 35%;

CUT max = 0.20 pentru loturi de 1000mp si regim de inaltime P;

CUT max = 0.40 pentru loturi de 1000mp si regim de inaltime P+1E.

CUT max = 0.60 pentru loturi de 1000mp si regim de inaltime P+2E.

Inaltimea maxima a cladirilor in zona LM.u.este de P+2, respectiv max. 10,00m la cornisa.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La pozitionarea constructiei se va tine seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces si de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezinta elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune o restructurare a spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie integrate armonios in functiunea propusa, sporind astfel atractivitatea sitului si a investitiei.

3.4. Modernizarea circulatiei

In urma analizarii propunerilor de acces pe amplasamentul studiat in cadrul sedintei Comisiei de Circulatie de pe langa Consiliul Local Targu Jiu, respectiv a adresei nr. 4118 din 28.01.2016, s-a propus reanalizarea solutiei prin crearea unor benzi de stocare si a unui sistem de semaforizare. Astfel, conform solutiei agreate, in vederea asigurarii accesului la investitia propusa se va realiza un acces auto din str. Victoriei, atat pentru clienti, cat si pentru aprovizionare.

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.

Coform HGR 525/1996, Anexa 5, numarul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate este de 50, dar in cadrul investitiei propuse sunt prevazute a se amenaja 102 de locuri de parcare, dintre care 4 locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie, conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 189/2013.

CALCUL NECESAR LOCURI PARCARE			
	<u>Sala Vanzare</u> 1 loc / 20mp Sd + 10%	<u>Depozitare</u> 1 loc / 100mp Sd + 30%	Birouri si Anexe 1 loc parcare / 60mp Su + 20%
Suprafata Utila	1.270.78	195.33	55.83
Necesar Locuri Parcare	70	3	1
Total Necesar Locuri Parcare	74		
	S-au asigurat 102 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 locuri pentru persoane cu handicap cf. NP 051 2012		

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a magazinului retail si a amenajarilor aferente se propun urmatoarele:

1. schimbarea destinatiei terenului din subzona locuinte si functiuni complementare in subzona institutii si servicii comerciale, respectiv **constituirea unui nou subUTR IS.co.13.3.**
2. stabilirea limitelor edificabilului.
Zona edificabila a amplasamentului este determinata, conform PL. 3 - Reglementari urbanistice, astfel:
 - o min. 6,00m fata de aliniamentul str. Victoriei / min. 15,00m fata de actualul ax al str. Victoriei;
 - o min. 2,00m fata de limita de SUD,
 - o min. 3,00m fata de limitele de EST si NORD
3. stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;
4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:
 - o P.O.T. maxim propus = 50 % (in conformitate cu prevederile art. 15 si a anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996).
 - o C.U.T. maxim propus = 1,5 pentru P+2E.
 - o Regim maxim de inaltime: P+2E, Hmax coama = 12,0m.

In realitate, indicatorii urbanistici vor fi mult mai mici, iar retragerilor mult mai generoase, asa cum reiese din Plansa nr. 6 - Mobilare.

BILANT TERITORIAL PROPUS

	SUPRAFATA TEREN PENTRU INVESTITIE	6.760.00	m.p.	100%
	SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA LA SOL	3.380.00	m.p.	50%
	SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	10.140.00	m.p.	1.5
	SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE, MINIM	338.00	m.p.	5%
	P.O.T. MAXIM PROPUS	50	%	
	C.U.T. MAXIM PROPUS	1.50		

Constructii si amenajari propuse

Asa cum reiese din Plansa nr. 6 - Mobilare, S.C. Entire Real Estate Solutions S.R.L. intentioneaza sa realizeze pe terenul destinat magazinului retail, cu regim de inaltime parter inalt, zone speciale pentru spatii verzi si dotari tehnico-edilitare. Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati si vizitatori, o zona pentru aprovizionare si o platforma special amenajata pentru depozitarea deseurilor.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - CONF. PL. NR. 6 - POSIBILITATI DE MOBILARE

INDICII INVESTITIEI PROPUȘ		
SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE INVESTITOR	6.760.00	mp
CONSTRUCTIE :		
regim de înălțime: PARTER (H CORNISA = 5.93 m; H MAX. COAMA = 7,575m)		
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA	2.017.17	mp
SUPRAFATA UTILA PROPUSA	1.590.45	mp
NUMAR LOCURI DE PARCARE	102	buc
SUPRAFATA PAVAJE CAROSABILE, PIETONALE SI PLATFORME AMENAJATE PTR INVESTITIE	3.568.98	mp
SUPRAFATA SPATII VERZI	1.088.14	mp
P.O.T.	29.84	%
C.U.T.	0.30	

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

Decrierea solutiei constructive:

Structura:

- Fundatiile sunt de tipul fundatii directe, izolate sub stalpi, cu bloc de beton armat turnat monolit si pahar prefabricat. Suprastructura este alcatuita din cadre de beton armat prefabricat ; stalpii sunt incastrati in fundatii ; grinzile precomprimate reazema articulata pe stalpi. Pe grinzile precomprimate se aseaza tabla profilata autoportanta dimensionata pentru zona cu valoarea incarcarii din zapada corespunzatoare amplasamentului.
- Acoperisul este intr-o apa cu inclinare de 6.5% si va avea sistemul de acoperis din membrana termosudata si fixata mecanic peste termoizolatie rigida cu suport din tabla trapezoidala.

Arhitectura:

- Inchiderile exterioare: zidarie din caramizi cu goluri de 38cm sau 30cm grosime; inchideri vitrate cu timplarie de aluminiu si geam termoizolant; - acoperis: inclinat 6.5% alcatuit din: - membrana tip FPO termosudata si fixata mecanic peste termoizolatie rigida cu suport din tabla trapezoidala la invelitoare; sistem fatada ventilata din casete de aluminiu compozit tip „Alucobond” peste termoizolatie realizata cu panouri sandwich;
 - Tâmplăria exterioară este din aluminiu cu ruperea punții termice.
- Acoperis: sarpanta intr-o apa, inclinare 6.5%. Invelitoare din membrana FPO termosudata si fixata mecanic peste termoizolatie rigida cu suport din tabla trapezoidala.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu

apă, energie electrică și gaze naturale prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente pe str. Victoriei.

○ **Alimentarea cu apa potabila**

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului, de-a lungul str. Victoriei.

Instalațiile de alimentare cu apa rece si calda menajera asigură alimentarea obiectelor sanitare. Parametrii de debit și presiune se vor asigura direct de la rețeaua de apa existenta in zona.

Apa calda se va prepara dupa cum urmeaza:

- apa calda necesara obiectelor sanitare din grupurile sanitare, oficiu si depozit se va asigura cu un boiler electric cu capacitatea de 50l montat in camera centralei termice.

- apa calda necesara obiectului sanitar din brutarie se va prepara cu un preparator instantaneu de apa calda montat sub obiectul sanitar.

○ **Canalizare menajera**

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara existenta in incinta, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;

-ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre rețeaua publica de canalizare. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate separatorul de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua publica de canalizare.

○ **Alimentare cu energie electrica**

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea magazinului retail propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distributie existenta pe str. Victoriei (conform aviz de amplasament favorabil nr. 2600018376 / 29.01.2016 eliberat de S.C. CEZ Distributie SA).

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distributie existenta pe str. Victoriei (conform aviz favorabil nr. 310.278.804/28.01.2016, eliberat de Distrigaz Sud).

In noul imobil cu destinatia magazin retail se va realiza o instalatie de utilizare gaze naturale in regim de presiune joasa pentru alimentarea cu gaze naturale a celor doua centrale termice murale, instalate in incaperea cu destinatia centrala termica.

○ **Gestionarea deseurilor**

Deseurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele. De asemenea se amplaseaza in zona depozitului o statie de compactare si container colector de cca. 22mc, echivalent cu cca. 80 mc gunoi menajer.

Gospodaria de gunoi va fi prevazuta cu un container de rezerva de aceeași capacitate, urmand ca ridicarea acestora sa se faca periodic de catre utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel se impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

Apa rezultata din spalarea tarcului pentru pubele cu jet de apa se colecteaza la o gura de scurgere legata la rețeaua de canalizare exterioara a incintei racordata la separatorul de hidrocarburi.

3.7. Protectia mediului

Prezenta documentatie de PUZ raspunde si din punct de vedere al protectiei mediului prin reconversia unei zone industriale intr-o zona adaptata mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

criterii Pentru Determinarea Efectelor Semnificative Potentiale Asupra Mediului

Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrării in limitele admise de prevederile legale in vigoare.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in rețeaua de canalizare a orasului.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara urmatoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC-urilor.
2. Ape de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare.

Nu exista ape uzate de tip tehnologic. Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compusi cu azot, materii in suspensie si alti compusi specifici.

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta conditiile tehnice de executie, conform cerintelor avizatorilor. Dupa perioada de executie se vor lua masurile de gestionare eficienta a apei, se vor monta apometre pentru inregistrarea consumului, se vor efectua lucrarile de intretinere necesare evitarii risipei de apa, iar apa uzata se va incadra in cerintele de calitate ale NTPA 002, date fiind masurile constructive si tehnice aratate mai sus. Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusa prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificata prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Protectia aerului

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, in principal, cele legate de traficul rutier. Sursele de impurificare a

atmosferei specifice functionarii obiectivelor (cladiri cu destinatie comerciala si de servicii) sunt:

- Surse stationare nedorijate - nu exista.

- Surse stationare dorijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).

- Surse mobile – autoturismele si autoutilitarele. Aceste autovehicule genereaza poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusiv in parcuri.

Din datele prezentate se evidentiaza ca emisiile atmosferice inregistrate pentru zona studiata sunt in principal gaze de ardere de la instalatii de mica sau medie putere (asimilabile instalatiilor rezidentiale).

Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului

studiat, in vederea diminuarii presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect a fost prevazuta realizarea de zone verzi.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Protectia solului si a subsolului

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer. In vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri:

- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea unei platforme betonate pentru zonele de incarcare/descarcare marfa,
- c) Realizarea unei spatii si unei platforme adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor,
- d) Lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa de poluare.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatic

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii desfasurate sunt:

- Deseuri menajere si asimilabile celor menajere;
- Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului) si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipienti separati si sunt preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Deoarece lucrarile ce se vor executa sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Nu este aplicabila legislatia nationala sau comunitara in domeniu.

3.8. Obiective de utilitate publica

Conform plansei nr. 5 - Obiective de utilitate publica au fost diferite:

- terenuri proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

IV. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei. Prin acest Planul Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

Sef proiect,
Arh. Veronica Ileana MARIN

Intocmit,
urb. Maria Alina RADULESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul prezentei documentatii.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Regulamentul local de urbanism contine reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

La baza elaborarii Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat urmatoarele:

- Planul Urbanistic General al Mun. Targu Jiu si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 159/1998 si prelungit valabilitatea cu HCL nr. 48/2013;
- Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatare publica privind mediul de viata al populatiei.
- Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se mentioneaza ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate in suprafata de 6760,0mp, situata in Mun. Targu Jiu, str. Victoriei nr. 179-191 (nr. cad. 1671, 1761, 6358, 36191, 6612/4, 51417, 51917, 528, 519/1) si apartinand UTR 13, conform PUG Targu Jiu.

Prezenta documentatie are ca scop "schimbarea destinatiei terenului din zona locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii pentru amplasare magazin retail", in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru investitia "Imobil cu regim de inaltime

parter inalt, functiune de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incinta cu spatii verzi, alei carosabile, imprejmuire teren, amplasare semnale publicitare si post-trafo, bransamente utilitati, organizare de santier, amenajare accese auto si pietonale.

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.Th si de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiata nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriuzisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarii.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În situația în care clădirile propuse se vor construi pe limita de proprietate se va respecta Codul Civil și nu se vor realiza goluri în fațadă, balcoane sau logii.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unui acces auto, atât pentru clienți, cât și pentru aprovizionare din str. Victoriei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru clienți și personal angajat, precum și cai de evacuare și intervenție în cazul unor situații de urgență.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În imediată apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, canalizare, etc). Etapele ce trebuie urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zonă nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.

- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. pentru clădiri și lucrări în incintă.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se mențin caracteristicile parcelarului existent.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Se va avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ. In conformitate cu prevederile din Anexa nr. 6 la H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va asigura un minim de spatii verzi si plandate de 2-5% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuirile propuse vor putea fi de 3 tipuri:

- provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire;
- transparente si semitransparente pentru obiectivele finale, aflate in exploatare.

In situatia in care gardul va fi pozitionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a regulamentelor in vigoare.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea in interiorul UTR 13 a urmatoarei subunitati functionale:

- **SubUTR I.S.co.13.3 - subzona institutii publice si servicii comerciale.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

SubUTR I.S.co.13.3 - subzona institutii publice si servicii comerciale.

Zona este dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket, cu adresabilitate zonala sau la nivelul intregului oras, organizat in cladiri dedicate.

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- comert de tip supermarket, hypermarket, etc cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate in cladiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000mp;
- reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere, revizie, service, garantii);

Utilizari admise cu conditionari:

- administrative - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- spatii de alimentatie publica;
- activitati manufacturiere;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- cladirile al caror parter este orientat spre spatiile publice vor avea de regula functiuni de interes pentru public.

Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;

- depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice și de biserici;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Amplasarea cladirilor în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limitele edificabilului, conform planșei nr.3 Reglementări Urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În cazul clădirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanță de min. 6,0m față de aliniamentul str. Victoriei, respectiv min. 15,0m față de actualul ax al str. Victoriei.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cât și respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Circulații și accese

Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Victoriei, conform planșei nr. 3 de Reglementări Urbanistice. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al clienților la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accesul camioanelor pentru aprovizionare sau colectare a deșeurilor.

Staționarea vehiculelor

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regim maxim de inaltime: P+2E, Hmax coama = 12,0m.

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Conditii de echipare edilitara

Zona e echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Spatii libere si plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, un minim de spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața totală a terenului.

Imprejmuiri

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Catre strazi nu se va realiza imprejmuire. Imprejmuirea va fi opaca și va avea o înălțime de max. 2,50m.

C. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 50 % (in conformitate cu prevederile art. 15 și a anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996).

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1,5 pentru P+2E.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Targu Jiu, amplasamentul studiat face parte din UTR 13, subzona Lm.u. - subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P-P+2 de tip urban, existente.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost incadrat in subzona functionala **IS.co.13.3**, subzona institutii si servicii comerciale, cu reglementarile specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect,
Arh. Veronica Ileana MARIN

Intocmit,
urb. Maria Alina RADULESCU