



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI : **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

BENEFICIAR : **DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN**

AMPLASAMENT : **ZONA CET, MUNICIPIUL TG-JIU, JUD. GORJ**

NUMĂR PROIECT : **05/2023**

FAZA : **P.U.Z. -PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT : **S.C. ARHIPULS PROJECT S.R.L.**

1.2. OBIECTIVUL DOCUMENTAȚIEI

Prezenta documentație stabilește funcțiunea, accesul auto /pietonal și condițiile de construire din punct de vedere urbanistic pentru terenul (nr. cad. 58900), situat în Târgu Jiu, Zona Cet, jud. Gorj, în vederea realizării obiectivului: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

unitatea teritorială de referință U.T.R. 22 Zona Cet (Po) zonă de perdele de protecție – parc orășenesc.

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul PUZ este:
- hală producție – confecții metalice și împrejmuire teren, cu regim de înălțime de la P, S+P, până la P+1+2E, S+P+1+2E.

Pentru terenurile de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG – U.T.R. 22. Zona Cet (Po) zonă de perdele de protecție – parc orășenesc.

în zonă I, (unități industriale).

Situația actuală din teren arată ca zona actuală este o zonă mixtă – industrială și servicii.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

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

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

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

Plan Urbanistic General – TG-JIU

Regulament Local de Urbanism

Planuri Cadastrale – sc. 1:1000

Plan Topografic – sc. 1:1000

Studiu geotehnic

Baza legală:

Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

și completările ulterioare.

Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare.

Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000.

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată.

-Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010.

Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009.

Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

ulterioare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul în studiu se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 22 – Zona Cet (Po) zonă de perdele de protecție – parc orășenesc, și este situat în intravilanul Municipiului Tg-Jiu.

Folosința actuală a terenului studiat, este neproductiv, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 294 din 02.03.2022 și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare.

Terenul studiat (nr. cad. 58900-suprafață 2.142,00mp) se află într-o zonă industrială – Zona Cet și sunt amplasate funcțiuni: industrie și servicii, la fel și în imediata învecinătate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile cu o suprafață totală de 2.142,00 mp din măsurători, respectiv din acte, are o formă regulată și se învecinează:

- Nord – învecinare cu număr cadastral 45797
- Sud – învecinare cu Bănică Ștefan
- Vest – învecinare cu număr cadastral 62353 drum propus prin PUZ proprietatea municipiului Târgu Jiu
- Est – învecinare cu număr cadastral 43136

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

- sud : UTR 23 – Plaforma Romanești
- vest: UTR 29 – Zona lacuri Vădeni
- est: UTR 24, zonă locuințe individuale Romanești
- nord: UTR 17 – zonă locuințe colective str. Termocentralei

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Situat în partea de SV a României, la intersecția paralelei 45⁰²' latitudine N cu meridianul 23⁰¹⁷' longitudine E, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord,



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

municipiul Târgu-Jiu se află în plina zonă temperată, cu cele mai favorabile condiții climatice.

Municipiul este amplasat la poalele Munților Parâng, în depresiunea subcarpatică Tg-Jiu - Câmpu Mare, din cadrul Subcarpaților Gorjului, la răscrucea celor mai importante drumuri ale județului Gorj:

la N se face legătura cu Petroșani-Hateg-Deva

la S cu Filiași – Craiova

la V cu Baia de Aramă - Drobeta Turnu Severin

la E cu Novaci - Rm-Vâlcea.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA

În plan vertical terenul nu prezintă denivelări semnificative.

Conform P100-1/2013, seismicitatea zonei se caracterizează prin valoarea coeficientului $a_g = 0,15 g$ și a perioadei de colț $T_C = 0,7$ sec.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională $p_{conv} = 250$ kPa.

Adâncimea minimă de îngheț este 80 cm, de la cota terenului.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat în prezentul P.U.Z. are acces carosabil și pietonal din:

-Carosabilul auto și pietonal propus prin PUZ al Mun. Tg-Jiu

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată în suprafață de 2.142,00 mp este liberă de orice sarcină, și nu are construcții pe teren (la fața locului se află un puț forat).

Folosința actuală a terenului este neproductiv.

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN 2.142,00mp – 100,00%

CONSTRUCȚII EXISTENTE 0,00mp – 0,00%



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

CONSTRUCȚII PROPUSE - 1.071,00mp – 50,00%

CAROSABIL AUTO / PARCĂRI/ ALEI PROPUSE - 700,00mp – 32,67%

SPAȚIU VERDE - 371,00mp – 17,32%

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI – 50,00%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – 1.50

NR. DE NIVELURI PROPUSE: P, S+P, până la P+2E, S+P+2E cu Hmax – 15.00m

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apă și canalizare – în zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare, construcțiile propuse se vor alimenta cu apă din puțul forat existent, iar pentru canalizare se propune bazin vidanjabil

Alimentare cu gaze naturale – în zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale, iar încălzirea se va face prin centrale electrice

Alimentare cu energie electrică – în zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică din Str. Termocentralei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din proximitate. Prin funcțiunea propusă (hală producție – confecții metalice), activitatea propusă nu este poluantă.

Se asigură un echilibru între suprafețele construite și suprafețele verzi prin aliniamentul propus de 15m, față de carosabilul auto și pietonal și prin procentul de ocupare al terenului.

Nu se vor depăși standardele și valorile limită de calitate a mediului.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului/investitorului pentru construirea unei hale de producție pentru confecții metalice, asigurarea accesului carosabil/pietonal, cât și asigurarea utilităților tehnico-edilitare, pentru construirea în timp a obiectivului propus.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Tg-Jiu cu nr. 294 din 02.03.2022, se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe suprafețele de teren analizate în prezenta documentație au fost efectuate:

- Studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste coordonate în sistem de proiecție stereografic 1970 – conform anexă la prezenta documnetatie
- Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, tabel cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor, profil sondaj geotehnic și raport



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

geotehnic cu recomandările pentru execuția fundațiilor.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. TG-JIU ȘI STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ

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

Folosința actuală a terenului este neproductiv.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate U.T.R. 22 – Zona Cet (Po) zonă perdele de protecție parc orășenesc.

-Tipuri de subzone funcționale în U.T.R. 22: I, IS, TE, P

-Funcțiunea dominantă: I

Funcțiuni complementare admise în zonă: IS, I,

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se referă în primul rând la modificarea zonei funcționale existente în PUG, și anume la trecerea din zonă perdea protecție Po, în zonă industrială, I

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor amenaja grădini verzi cu arbori/arbuști/flori/gazon în spatele construcțiilor cat și în fața lor (la stradă) în proporție de peste 10%.

Se vor amenaja alei pietonale în incinta parcelei cât și paralele față de carosabilul auto.

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

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat are acces carosabil și pietonal din strada propusă prin PUZ al mun. Tg-Jiu.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE "HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI

Terenul studiat se află într-o zonă cu funcțiunea predominantă de industrie, conform Plan Urbanistic General se încadrează în unitatea de referință UTR 22. Soluția urbanistică propusă se referă în primul rând la modificarea zonei funcționale existente în PUG, și anume la trecerea din zonă perlele protecție Po, în zonă industrială și depozite I.

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din clădiri industriale aparținând unor proprietari individuali, cu regim de înălțime parter - P, P+1.

Reglementările urbanistice PUG: Proiectul nr. 279/1995 "Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat și aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu nr. 159 din 1998, și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu nr. 192 din 2020, prevede pentru unitatea teritorială de referință în care se află amplasamentul UTR 22 – zona CET.

Prin această modificare se urmărește ca terenul studiat (întreaga parcelă) să fie într-o singură zonă unități industriale și depozite I.

Prin proiect se propune construirea unei hale pentru confecții metalice (se va achiziționa materie primă – țevi metalice, tablă diferite grosimi și se vor debita la CNC în diferite forme și dimensiuni pentru împrejmuiri, lacre și porți metalice) + depozite aferente și asigurarea accesului auto/pietonal

De asemenea se propune amenajarea circulațiilor auto, pietonale și amenajarea parcajelor.

HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE

-se propune construirea unei hale + depozite aferente cu regim de înălțime: de la **S+P**, **P**, până la **P+2E**, **2S+P+2E**.

- aliniament stradal / retrageri:



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

-mimim **15m** față de limita carosabilului (marginea străzii propusă prin PUZ mun. Tg-JIU)

-mimim **20m** față de axul carosabilului (axul străzii)

-limite laterale: respectarea **Codului Civil**

-limite posterioare: minim **10m**

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI HALĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITE HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE:

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

C.U.T. maxim admis=1.50

Nr. Niv. maxim admis=S+P, P, S+P+2E, P+2E- h max. 15.00m

REGIMUL DE ALINIERE

Amplasarea clădirilor în incintă se va realiza conform prevederilor care vor fi impuse prin PUZ, din planșa de reglementări și anume:

Retrageri:

HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE

- aliniament stradal / retrageri:

-mimim **15m** față de limita carosabilului (marginea străzii propusă prin PUZ mun. Tg-JIU)

-mimim **20m** față de axul carosabilului (axul străzii)

-limite laterale: respectarea **Codului Civil**

-limite posterioare: minim **10m**

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Propunerile, sunt precizate în planul urbanistic zonal (PUZ -planșa nr. 3) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de:



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

-Construire hală producție cu depozitări aferente în regim de înălțime de la **P, S+P**, până la **P+2E, S+P+2E**.

PLANTAȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

Se vor organiza plantații de către beneficiar în incintă minim 10% din suprafața terenului.

Se vor realiza plantații decorative: Thuya, Buxus, se vor planta pomi de medie înălțime iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se va realiza conform Regulamentului de Urbanism al municipiului Tg. Jiu, cu respectarea prevederilor PUZ.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zonă, la nivel stradal există:

-rețea electrică

Construcțiile propuse vor fi racordate la sistemele de alimentare cu apă (puț forat existent), bazin vidanjabil propus, 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 conectarea la puțul forat existent

CANALIZAREA MENAJERĂ

Se va realiza prin conectarea la bazinul vidanjabil propus

CANALIZAREA PLUVIALĂ – EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate și dirijate spre spațiile verzi prin drenuri.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de Racordare (Distribuție Oltenia).

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu se va racorda la gaze naturale. Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul aerotermelor și a unor centrale electrice.

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

Construcțiile propuse 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. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor în vigoare.

EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii, în baza unui contract ferm cu beneficiarul construcției.

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 creează 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 min. 10% spații verzi, iar în prezentul studiu se propune min. 17,32% spații verzi.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Alimentarea cu apă se va realiza din puțul forat existent în zonă. Prezentul studiu nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în bazinul vidanjabil propus.

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 apelor.

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 motorarele 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 implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, se recomandă stropirea abundentă cu apă a depozitelor de pământ excavat, precum și a platformelor și căilor de acces pentru a minimiza raspândirea prafului în atmosferă.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

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

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

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului

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

-în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1.50m înălțime față de sol, să nu depășească 55 Db și curba de zgomot Cz 50.

-în perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1.50m înălțime față de sol, să nu depășească 45 Db și curba de zgomot Cz 40.

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



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

07), nivelul de zgomot L(AeqT) nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot 25 Cz.

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 nivelele minime de zgomot și vibrații.

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).

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 execuție, sursele de poluare 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 pentru investiție.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Se interzice ocuparea unor altor 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 în porțiunile de sol.

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

Suprafețele prevăzute în proiect vor fi afectate temporar și vor fi reabilitate și redade circuitului inițial. 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.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru industrie și servicii: Romstal srl, Fun Curier, Dedeman..., precum și căi rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului/apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

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



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

În perioada executării lucrărilor de construire 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.

GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR GENERATE PE 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.

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 reutilizare 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,



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

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.

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

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

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Zonă industrială și Servicii (Nord)
- Zonă Perdele Protecție (Sud)
- Carosabil auto și pietonal propus prin PUZ al Mun. Tg-jiu (Vest)
- Drum de exploatare neamenajat (Est)

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de Urbanism și cerințelor avizatorilor.

S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurile cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație avizele, condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Mun. Tg-Jiu și situația actuală din teren.
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă.
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu
- consolidarea municipiului prin compensarea cu noile capacități de locuire și dotări aferente propuse.

Oportunitatea realizării PUZ - ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament;
- reglementarea funcțiunilor acceptate în zonă;
- reglementarea regimului de înălțime, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizarea a terenului;
- crearea unei investiții ce asigură spații de producție



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- rentabilizarea economică și reabilitarea urbanistică a unui teren amplasat într-o zonă de mare interes imobiliar.
- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată.
- modernizarea tramei stradale, și crearea unor accese noi: carosabile auto, și alei pietonale.
- crearea unor noi zone industriale și depozitare
- zona în care se propune prezentul studiu este o zonă mixtă (servicii, industrie și depozitare).

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare al 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 și autorizații de construire, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu.

5. ANEXE

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința actuală a terenului destinat funcțiunii de perdele protecție - în zonă unități industriale / depozite:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

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

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

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

- Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,
 - Dezvoltarea infrastructurii,
 - Statutul juridic și circulația terenurilor,
 - Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic de patrimoniu.
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

Întocmit,
Arh. Cămui Iulian
Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil
Ing. Dijmărescu Cristian



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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 cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu, precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Aceasta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor acestora.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal pentru:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, conform Avizului de Oportunitate, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea domnului Dimulescu Cosmin Constantin.

Zona studiată este formată din terenul în suprafață de 2.142,00mp. Terenul în suprafață din acte de 2.142,00mp, având categoria de folosință neproductiv a fost dobândit prin Contract de Vânzare/Încheiere de Autentificare: nr. 1947 din 01.10.2020.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

În prezent, terenul studiat are destinație de teren neproductiv, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

2. Baza Legală a Elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” în Municipiul Tg-Jiu, conform Avizului de Oportunitate stau:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul
 - Ghid Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM-007-2000.
 - Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Tg-Jiu.
 - Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind modul de viață al populației.
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
 - Legea privind Regimul Juridic al Drumurilor nr. 82/1998
 - Legea privind Proprietatea Publică și Regimul Juridic al acesteia nr. 213/1998
 - Legea 10/1995 privind Calitatea în Construcții, reactualizată
 - Legea 137/1995 privind Protecția Mediului, reactualizată
 - Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținut Cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de Informare și Consultare a Publicului.
 - Planuri Urbanistice aprobate în Zonă (PUZ,PUD)
 - Alte acte legislative specifice sau complementare amenajării teritoriului.
- Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limita parcelelor reglementate:



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Teren studiat în prezentul studiu de oportunitate:

-nr. cad. 58900 (suprafață 2.142mp)

Limita zonei studiate este limita terenului studiat și este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de Aplicare

Limita teritoriului studiat va avea următoarele repere: terenul este delimitat la:

- Nord de: nr. cad. 45797
- Sud de: Bănică Ștefan
- Vest de: învecinare cu număr cadastral 62353 drum propus prin PUZ proprietatea municipiului Târgu Jiu
- Est de: nr. cad. 43136

Reglementările propuse se aplică pe terenul incluse în C.F. nr. 58900, respectiv CAD nr. 58900, Mun. Tg-Jiu, în suprafață de 2.142,00mp.

Utilizări funcționale

Utilizări admise

- Activități cu producție industrială;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Funcțiunile complementare unităților industriale;
- Servicii compatibile funcției zonei;
- Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare.
- Service auto, birouri, depozite en-gros, showroom auto.

Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție

Nu este cazul.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Zone de interdicție de construire

Se impune amplasarea construcțiilor față de calea ferată la min. 25.00m

FUNȚIUNI ADMISE

- Activități cu producție industrială;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Funcțiunile complementare unităților industriale;
- Servicii compatibile funcțiunii zonei;
- Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare.
- Service auto, birouri, depozite en-gros, showroom auto.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, **funcțiunile permise** sunt următoarele:

I – Zonă unități industriale / depozite

IS – Zonă pentru instituții publice și servicii

TE – Zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
 - locuințe individuale, colective, și funcțiunile complementare ale acestora;
 - construcții provizorii;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (alpii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu, și va avea o valabilitate de 5 ani.

4. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Suprafața studiată pentru prezentul PUZ deține nu deține fond construit și nu deține patrimoniu natural.

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

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții

-Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea halei industriale și depozitelor aferente în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului, și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

-Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

-Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

-Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

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

C.U.T. maxim admis=1.50

Nr. Niv. maxim admis=S+P, P.....S+P+2E

H. max. 15.00m

ZONA VERDE– 17,32%

PARCARI AUTO-parcari subterane și supraterane

Se va asigura un nr. de min. 14 locuri de parcare

6. Reguli de amplasare și retrageriile minime obligatorii

Amplasarea față de drumuri publice

-Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct.

-Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-Se vor lua următoarele măsuri:

1. Completarea și Modernizarea accesului carosabil pentru a avea acces la terenul studiat

2. Asigurarea locurilor de parcare. Se va asigura min. 4 loc de parcare pentru



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

vizitatori și 10 locuri de parcare pentru angajați.

4. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură și accesul pietonal la terenul studiat. Prin acces pietonal se înțelege - căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate private, grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Amplasarea față de aliniament și limite laterale/posterioare

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu strada propusă prin PUZ mun. Tg-Jiu.

HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE

-mimim **15m** față de limita carosabilului (marginea străzii propusă prin PUZ mun. Tg-JIU)

-mimim **20m** față de axul carosabilului (axul străzii)

-limite laterale: respectarea **Codului Civil**

-limite posterioare: minim **10m**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

-aliniamentul propus față de stradă:

15m de la strada propusă prin PUZ mun. Tg-Jiu

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale: respectarea Codului Civil .

-distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare: min. 10m

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



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE "HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Orientarea față de punctele cardinale

Zona are orientare bună față de punctele cardinale, pemițând construirea unei hale și depozite aferentecu respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are acces carosabil și pietonal din Strada Propusă prin PUZ mun. Tg-jiu

Se va asigura carosabil auto de 7m lățime (2 benzi) și pietonal pe ambele sensuri ale carosabilului de 1m lățime.

Se vor asigura racorduri auto și pietonale pentru a asigura accesul în parcelă Accesul auto va fi realizat cu pante și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.

Accesul auto pentru fiecare construcție va avea lățimea de min. 3m cu racord la strada de 1m.

Accesul pietonal pentru fiecare construcție se va realiza din trotuarele adiacente straziilor existente și propuse.

Accesul auto și pietonal pentru hala industrială și depozite aferente se va realiza din strada propusă prin PUZ al Municipiului Târgu Jiu.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderiile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la puțul forat existent.

Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la bazinul vidanjabil propus.

Legăturile obiectelor sanitare la conducta de canalizare se va realiza cu țevi din PPR pentru canalizare, etanșate cu garnituri, având diametrele cuprinse între 32mm și 110mm. Pentru schimbările de direcție se prevăd coturi pentru canalizare la 45°.

Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi sub limita de îngheț.

Alimentarea cu energie termică

Încălzirea spațiilor se va face prin aeroterme și/sau centrală electrică

Rețea de gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Telecomunicații

Pentru obiectivele propuse pe amplasamentele studiate, se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet, cablare, printr-un racord la rețelele existente în zonă. Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

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

Înălțimea construcțiilor

HALĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITE HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE:

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

C.U.T. maxim admis=1.50

Nr. Niv. maxim admis=S+P, P, S+P+2E, P+2E- h max. 15.00m

REGIMUL DE ALINIERE

Aspectul exterior al construcțiilor

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

-Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare pentru acoperirea construcțiilor.

Procent de ocupare al terenurilor și coeficientul de utilizare al terenurilor

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

C.U.T. maxim admis=1.50

Nr. Niv. maxim admis=S+P, P.....S+P+2E

H. max. 15.00m

ZONA VERDE– 17,32%

PARCARI AUTO-parcari subterane și supraterane

Se va asigura un nr. de min. 14 locuri de parcare

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol, subsol, supraetajate pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Conform Regulamentului General de Urbanism, pentru construcții industriale și depozite este necesar un minim de 14 locuri.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă

Suprafața spațiilor verzi

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și arbuști a zonelor verzi.

Împrejmuiri

Având în vedere funcțiunile propuse, se va împrejmuia terenul studiat

11. Unități și subunități funcționale

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străziilor, limite terenuri. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 -Dispoziții generale, cât și prescripțiile prevăzute în – Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință

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

– coeficient de utilizare a terenului (CUT) – *raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile*



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

12. Prevederi la nivelul unităților si subunităților funcționale

- L-locuințe
- IS-instituții și servicii
- ID-unități de producție și depozitare
- C-căi de comunicație
- SP-spații plantate, agrement, sport
- DS-destinație specială
- AC-gospodărie comunală
- TE-echipare edilitară

II. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă va aduce beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată.
- modernizarea tramei stradale

Investitia propusa va aduce urmatoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare in zona studiata;
 - modernizarea tramei stradale.
 - Zona în care va fi executată lucrarea este o zona de construcții industriale
- Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția propusă este

oportună dezvoltării zonei, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din pct. de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din pct. de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.



beneficiar: DIMULESCU COSMIN CONSTANTIN
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE “HALĂ PRODUCȚIE – CONFECȚII METALICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
amplasament: ZONA CET, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizarea Planului Urbanistic Zonal, și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Cămui Iulian
Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil
Ing. Dijmărescu Cristian