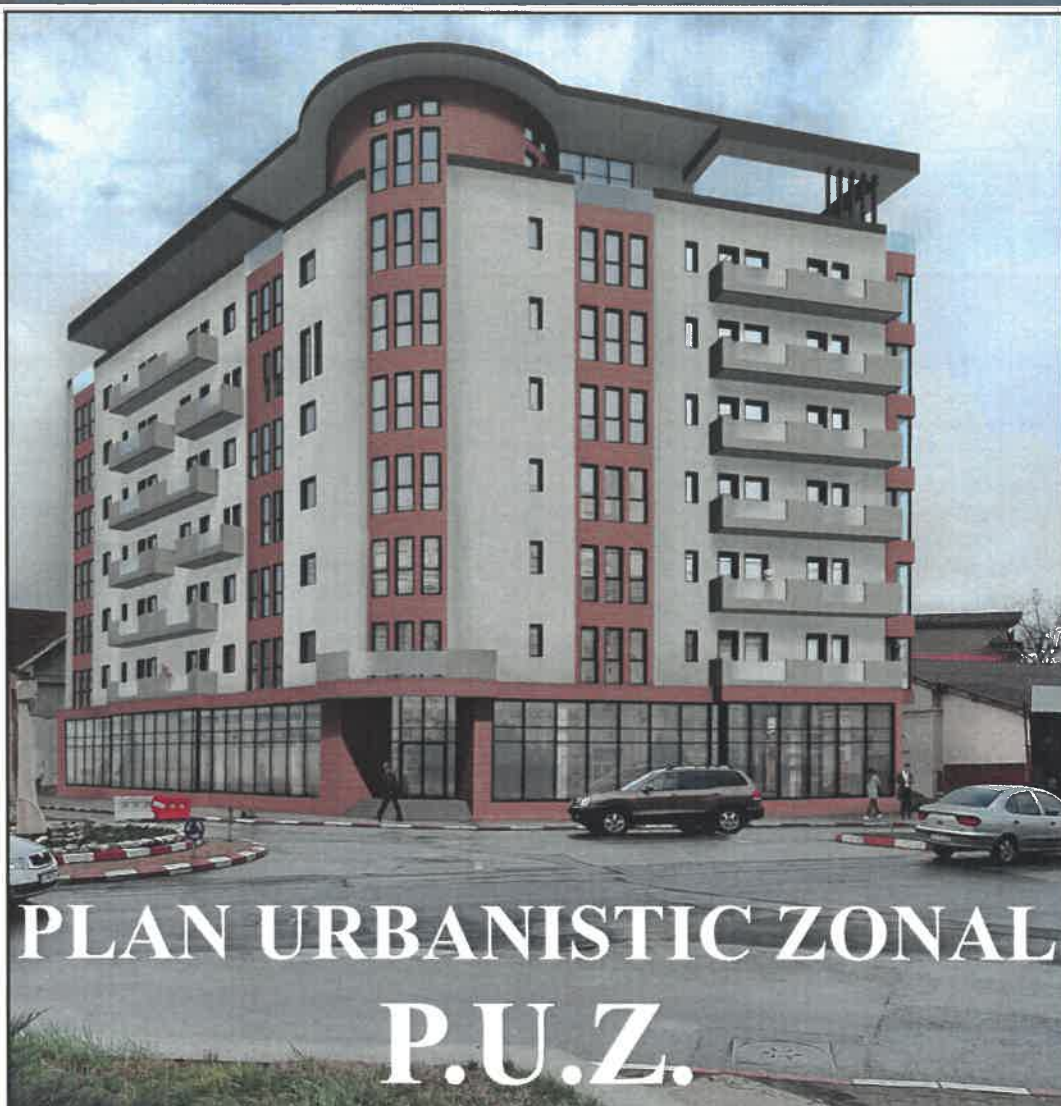


S.C. SCUAR S.R.L.
Municipiul Tg-Jiu, Strada Iosif Keber, Nr. 1

Pr. S1/2019



Beneficiar:

**S.C. ARMEANCA CONSTRUCT S.R.L.
prin IOVIȚA PETRE**

Denumirea investiției:

**SCHIMARE DESTINAȚIE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ÎN ZONĂ MIXTĂ ȘI CONSTRUIRE IMOBIL CU SPAȚII
COMERCIALE, BIROURI LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJE,
ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S + P + 6 + 7 PARȚIAL**

Amplasament:

**MUNICIPIUL TÂRGU JIU, B-DUL REPUBLICII, NR. 18,
JUDEȚUL GORJ**



S.C. SCUAR S.R.L.

Municipiul Tg-Jiu, Strada Iosif Keber, Nr. 1

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z.

Lista de semnături:

Şef Proiect:

Arh. Dumitru Florescu

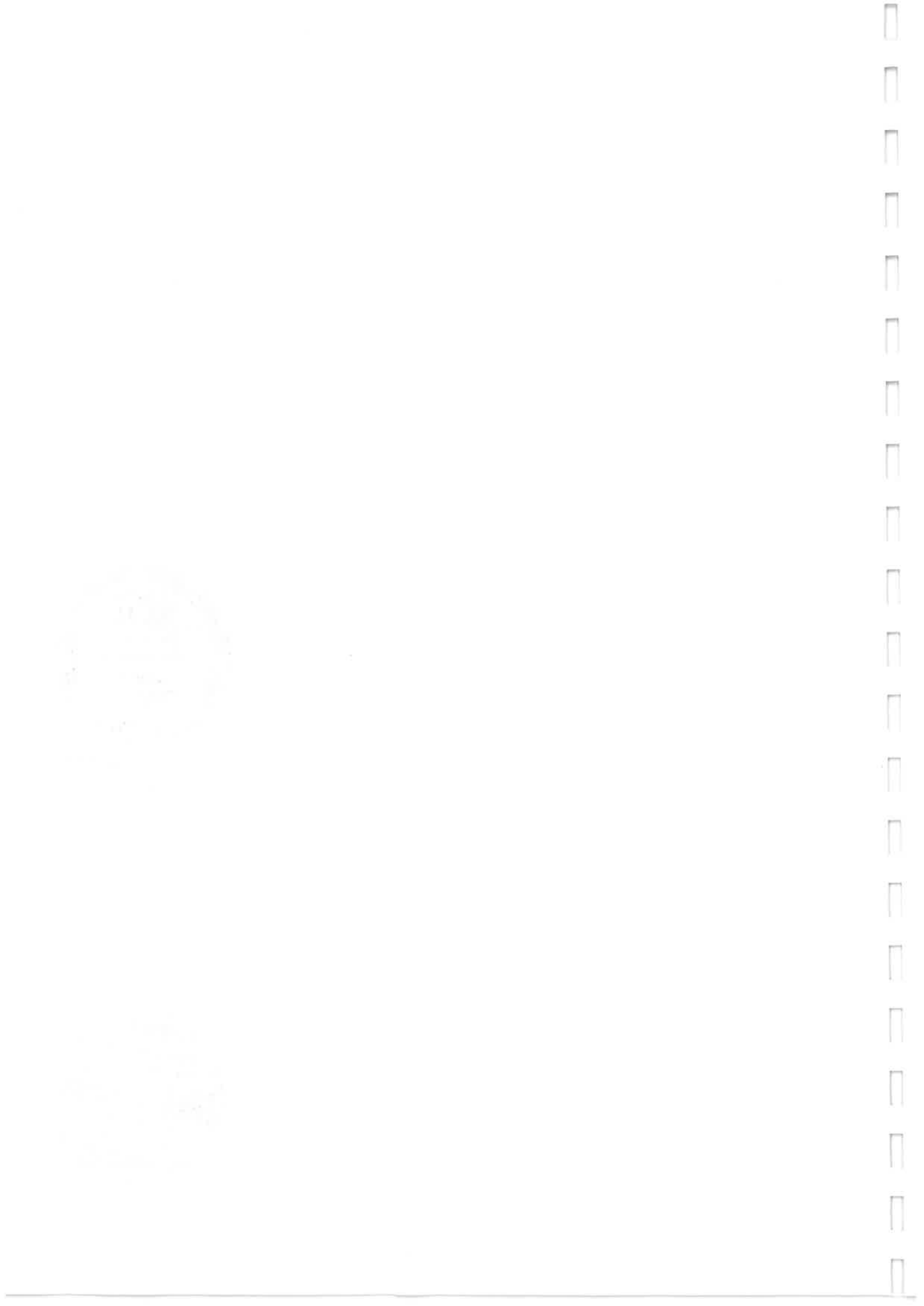
Colectiv Elaborare:

Arh. Dumitru Florescu

Arh. Corneliu Răducan Morega

Ing. Radu Coculescu





Nr. 54974 din 04.12.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2110 din 23.12.2019.

În scopul:

întocmire PUZ- schimbare destinație zonă de locuințe individuale în zonă mixtă și construire imobil cu spații comerciale, birouri la parter și locuințe la etaje, în regim de înălțime S+P+6+7(parțial)

Ca urmare a cererii adresate de **SC ARMEANCA CONSTRUCT SRL PRIN IOVIȚA PETRE** cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **ANA IPĂTESCU**, nr. **4A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0744365687**, email -, înregistrată la nr. **54974** din **04.12.2019**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, municipiul **TÂRGU JIU**, satul , sector -, cod poștal -, **Bulevardul REPUBLICII**, nr. **18**, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin C.F. **58594** , nr. topografic **58594** , nr. cadastral **59594**.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **279/1995** faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **Târgu Jiu** nr. **534/2018**.

în conformitate cu prevederile Legii nr. **50 / 1991**, privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Drept de proprietate: **SC ARMEANCA CONSTRUCT SRL** conform actului notarial nr. **333/14.02.2019** emis de NP **Claudiu Manta**. În Cartea Funciară nr. **58594** este intabulat dreptul de ipotecă legală în favoarea în favoarea lui **Crețu Costinel** și **Crețu Domnica Daniela**. Imobilul este situat în intravilanul mun **Târgu Jiu**, amplasat în zona de protecție monumente istorice (casele **Doppelreiter**).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți construcții. Destinația terenului conform **PUG**: zonă locuințe individuale în regim de înălțime **P...P+2**, cu funcțiuni complementare. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

3. REGIMUL TEHNIC:

POT, CUT propus: se va stabili prin PUZ. La calculul indicatorilor urbanistici se va ține seama de prevederile Legii 114/1996 actualizată. Dimensiunile terenului: S=1463 mp. Utilități existente: toate rețelele tehnico edilitare. Soluțiile de racordare și branșare la utilități vor fi însușite de către administratorii /proprietarii de rețele. Alinierea construcțiilor: conform planului PUZ și cu respectarea prevederilor Codului Civil, Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 modificat, respectiv RGU -HG 525/1996 actualizat. Acces pietonal și auto: se va reglementa prin PUZ , din bld. Republicii respectiv din str. Alexandru Ioan Cuza. Regim de înălțime/caracteristici tehnice: înălțimea maximă admisă se va stabili prin PUZ și în funcție de tema beneficiarului. Având în vedere destinația imobilului „ imobil cu spații comerciale, birouri la parter și locuințe la etaje,” se vor asigura locuri de parcare după cum urmează: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, parcări pentru funcțiunea de spațiu comercial, servicii (birouri) conform RGU-HG 525/1996 actualizat și parcări pentru personalul angajat. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme pentru colectarea deșeurilor menajere conform Ord. ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4, vor fi plantate și tratate peisagistic.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

întocmire PUZ- schimbare destinație zonă de locuințe individuale în zonă mixtă și construire imobil cu spații comerciale, birouri la parter și locuințe la etaje, în regim de înălțime S+P+6+7(parțial)

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

APM

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban

Alte avize/acorduri

- acord autentic vecini, proprietari imobile cu funcțiune locuințe individuale;
- aviz Comisia de Circulație;
- Dovada achitării taxei pentru PUZ la RUR;

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecție civilă
- sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

aviz MCC;

d.4) Studii de specialitate:

Studiul geotehnic verificat; Plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI cu delimitarea terenului studiat cu punctele de inflexiune, cote pe contur, tabele de coordonate, curbe de nivel, marcarea rețelelor existente în zonă, drumuri și construcții existente.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR
Marcel-Laurențiu ROMANESCU

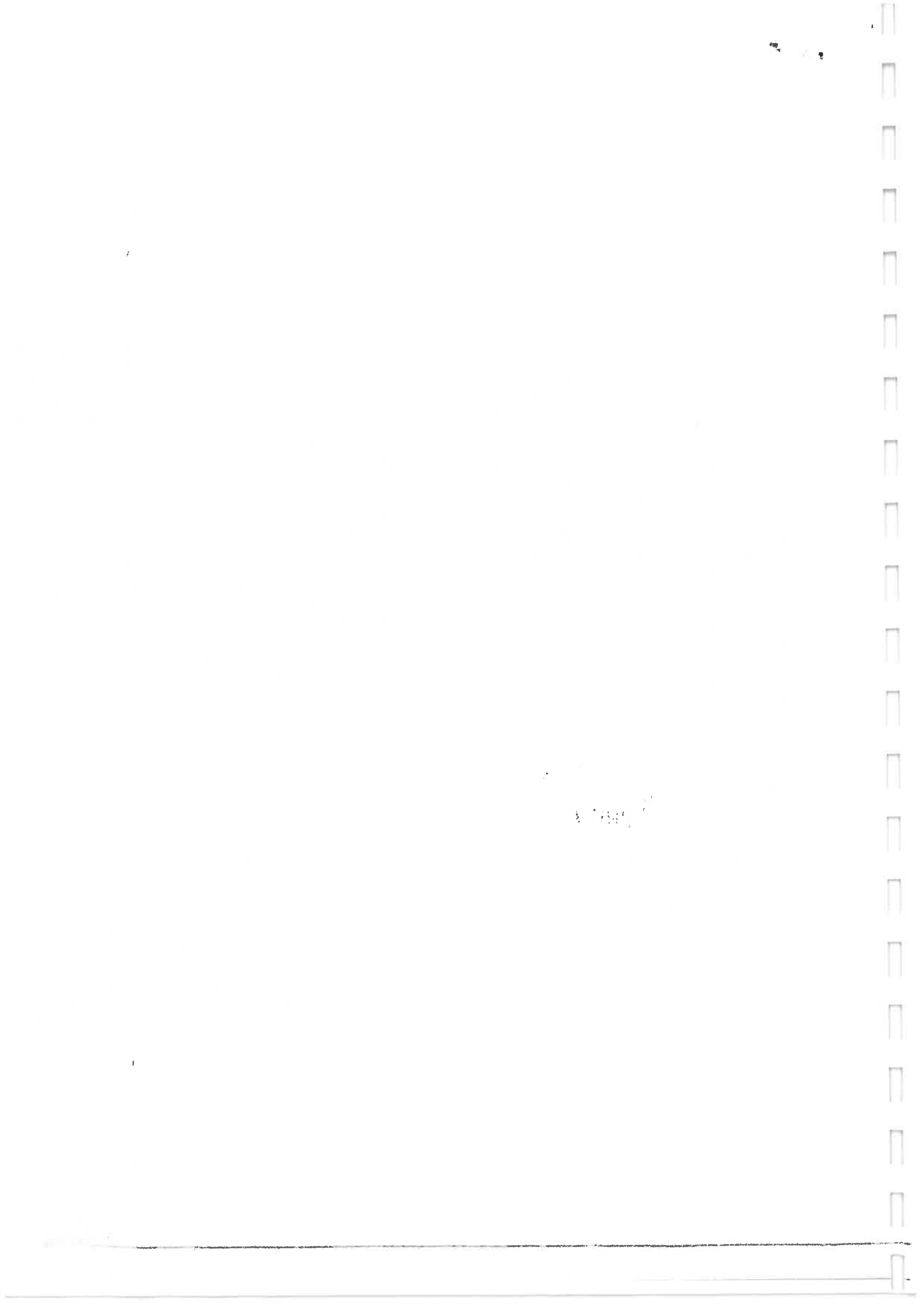

SECRETAR,
Grigore JIANU


ARHITECT-ŞEF,
Atribuții delegate
Gheorghe-Lucian PARASCHIVU


VERIFICAT
ŞEF SERVICIU,
Taviana-Ermina PASĂRE


ÎNTOCMIT,
Simona-Maria ȚÎRCĂ


Achitat taxa de 18,63 lei, conform Chitanței nr. 90058 din 04.12.2019
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de





Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.53.213317, Fax. 40.53.214878, www.targujiu.ro e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro

Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului



Nr.....2479.....din ..29.01..2020

Aprobat
Primar,

Marcel-Laurențiu Romanescu



Ca urmare a cererii adresate de SC ARMEANCA CONSTRUCT SRL prin administrator Ioviță Petre cu sediul în județul Gorj, municipiul, Târgu Jiu, str. Ana Ipatescu, nr.4 A, înregistrată la nr. 2474 din 17.01. 2020,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație zonă de locuințe individuale în zonă mixtă, construire imobil cu spații comerciale, birouri la parter, locuințe la etaje, regim de înălțime S+P+6+7(partial), stabilire reglementări, sistematizarea zonei, generat de imobilele din bulevardul Republicii și str. Alexandru Ioan Cuza, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z are o suprafață de 1463 mp.

Conform planșei cu situația existentă la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de proprietate private, bulevardul Republicii, la sud proprietăți private, est str. Alexandru Ioan Cuza, la vest proprietăți private.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Folosința actuală – teren curți construcții. Terenul este situat în zonă protecție monumente istorice și cu valoare memorial, casele Doppelreiter (GJ-II-m-B-09182), datate din 1932.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT max- 45%, CUT max- 3,5.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Terenul în cauză are deschidere la bulevardul Republicii și la str. Alexandru Ioan Cuza iar prin Planul Urbanistic Zonal se vor propune cele mai facile soluții

pentru accesul auto și pietonal. Există toate rețelele tehnico edilitare. Se va prezenta solutia de echipare colectiva care să respecte normele legale de igienă si de protecție a mediului (cu avizul administratorilor și proprietarilor de rețele tehnico-edilitare). Asigurarea utilităților, amenajarea platformelor pentru colectarea selective a deșeurilor, amenajarea parcărilor dimensionate conform Stasului în vigoare, a aleilor pietonale și auto, precum și spațiile verzi se va face pe cheltuiala investitorului investiției. Locurile de parcare se vor asigura strict pe terenul proprietate particular după cum urmează

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locative;
- parcări pentru funcțiunea de spațiu comercial, servicii (birouri);
- parcări pentru personalul angajat;

Se va stabili clar retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Se recomandă ca etajul 7 – parțial să se amplaseze în zona centrală a clădirii, lateralele având un regim de înălțime P+6 pentru a se asigura trecerea gradată la regimul de înălțime existent, la str. Alexandru Ioan Cuza respective la bulevardul Republicii.

5. Capacitățile de transport admise

Nu e cazul

6. Acorduri/Avize specifice pentru P.U.Z.

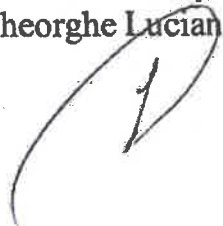
- Distrigaz Rețele, Aparegio SA, Telekom; DEO, DSP, APM, OCPI Gorj, accord authentic vecini; aviz MCC; studiul geotehnic verificat; aviz Comisia de Circulație; dovada achitării taxei pentru PUZ la RUR.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

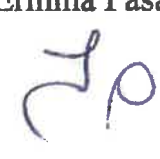
Se va respecta procedura stabilită de Ord. 2701/2010.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2110/23.12.2019.

Arhitect-șef
Gheorghe Lucian Paraschivu



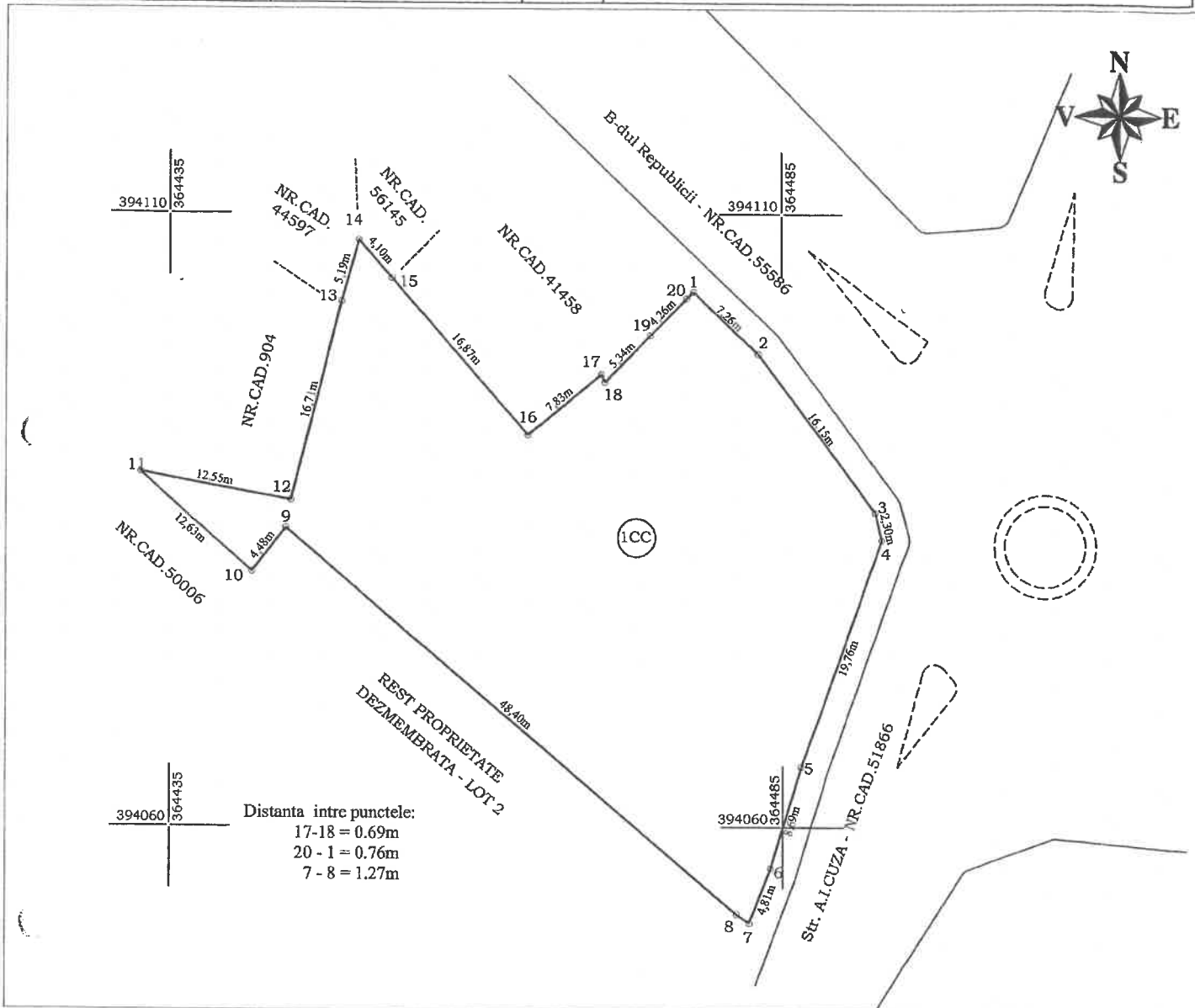
Șef Serviciu Autorizări Construcții
Ermina Pasare



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului:
58894	1463	Municipiul Targu-Jiu, B-dul Republicii, nr.18, Judetul Gorj -LOT 1
Cartea Funciară nr.	UAT	Targu-Jiu



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	1463	Teren intravilan - imprejmuit intre punctele 1-20-19-18-17-16-15-14-13-12-11-10 si neimprejmuit intre punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.
TOTAL		1463	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construită la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata Totală măsurată a imobilului = 1463mp
Suprafata din act = 1463 mp

Executant: Gegau Sorin

Inspector

Confirm exactarea măsurărilor teren
corectitudinea întinerii documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea în planul de date integrate
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

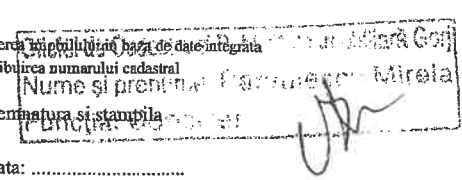
Semnatura si stampila

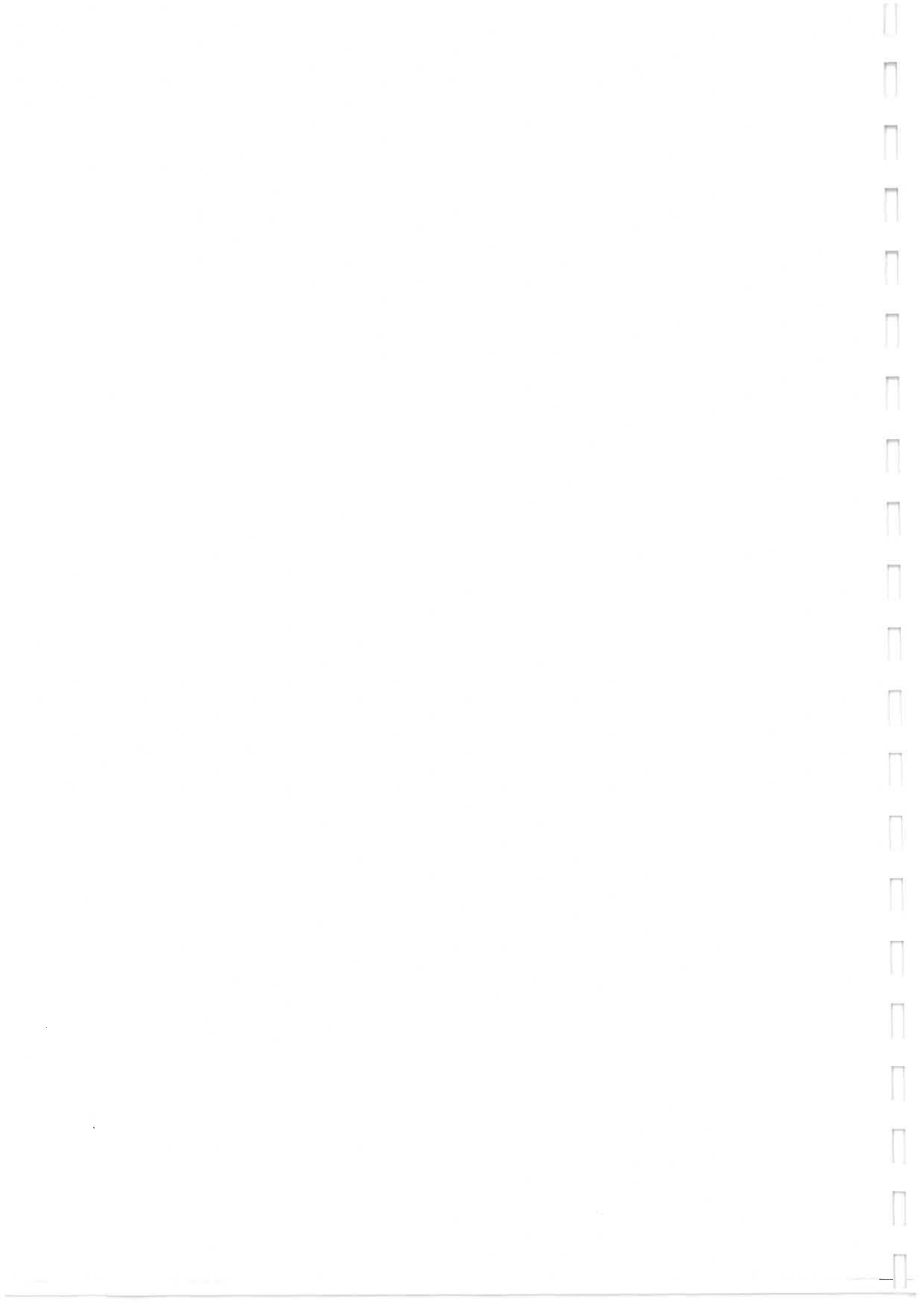
Data:

Data: 02.10.2019

Stampila BCPI

23 OCT 2019





CUPRINS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

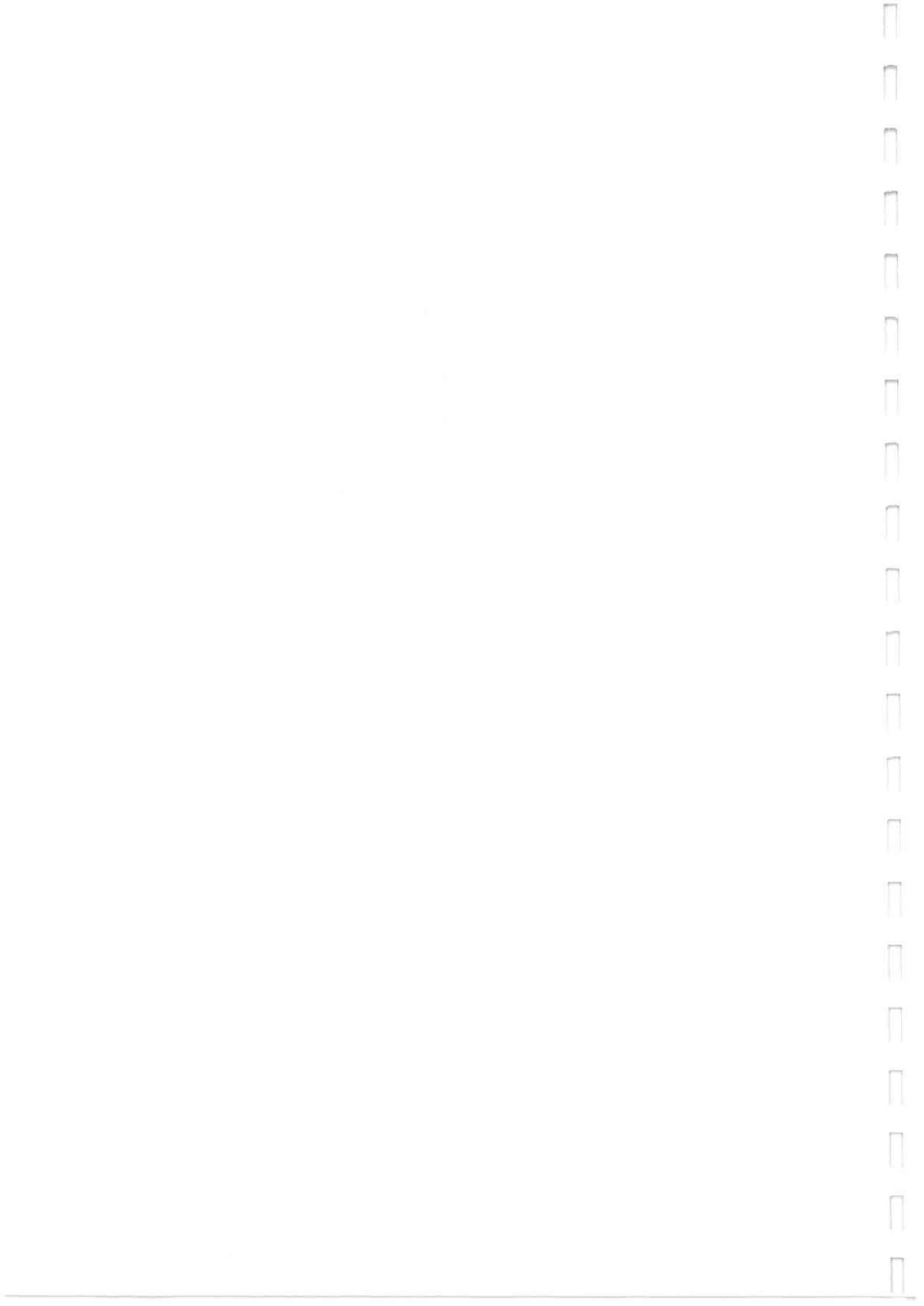
- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Alimentarea cu apă



- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Municipiul Târgu Jiu, Bulevardul Republicii, Nr. 18, județul Gorj

- **Beneficiar:**

S.C. ARMEANCA CONSTRUCT S.R.L. prin IOVIȚA PETRE

- **Proiectant:**

S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;

- **Data elaborării:**

martie 2020;

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți



locuitorii;

b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;

d) extinderea controlată a zonelor construite;

e) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;

f) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;

g) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la:

- regimul de construire;

- funcțiunea zonei;

- înălțimea maximă admisă;

- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);

- retragerea clădirilor față de aliniament

- distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentației de autorizare a construcțiilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Târgu Jiu, elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A. București. În prezent, S.C. URBANPROIECT S.A. este în curs de elaborare a actualizării Planului Urbanistic General al municipiului.

Până la elaborarea și aprobarea noului P.U.G. se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din P.U.Z.-ul propus, reglementări care vor fi incluse în noul P.U.G.

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C.



URBANPROIECT S.A.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii au pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificat de Urbanism nr. 2110 din 23.12.2020, eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Scara 1:500;

- Aviz de oportunitate nr. 2474 din 29.01.2020;

Toate actele puse la dispoziția proiectantului de regăsesc în copie anexate la documentație.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate anterior.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Pentru zona studiată nu există un cadru natural ce ar putea fi exploatat.

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

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.



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

Date generale de amplasament

Amplasamentul obiectivului care se proiectează, este situat în zona de luncă a râului Jiu din zona de nord - est a municipiului Târgu Jiu.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Tg. Jiu - Tismana, cu dealuri de altitudine joasă și văi largi, orientate aproximativ pe direcția nord - sud. În „sens strict” terenul care constituie amplasamentul cercetat, se încadrează în zona de terasă veche aluvionară a râului Jiu și a pârâului Șușița. Geomorfologic, amplasamentul este caracterizat de un teren arabil aproximativ plan, cu ușoară cădere spre sud-est, în sensul de curgere a văii principale.

Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să afecteze în timp stabilitatea construcției.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de - 2,00 m față de suprafața terenului natural și nu influențează direct cota de fundare a obiectivului. Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare, sunt în general de luncă și terasă aluvionară, reprezentate prin argile prăfoase de suprafață, urmate în adâncime de pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă-argiloasă. În baza pietrișurilor cu grosimi apreciabile de peste 7,00 m se întâlnește complex argilo-mărnos vânat, cu permeabilitate redusă, considerat ca roca de bază - reper a fundamentului geologic din zona municipiului Târgu Jiu.

Stratificația terenului

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

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



Sondaj - Si

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

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

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

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

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 5,00 m se întâlnește complexul argilo - marnos vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona municipiului Târgu Jiu.

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

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

- | | |
|---|---|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 24,20\%$; |
| - greutatea volumică la umiditatea naturală | - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$; |
| - porozitatea | - $n\% = 41,00\%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,69$; |
| - indicele de plasticitate | - $i_p = 16,79$ (plasticitate mijlocie); |
| - indicele de consistență | - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă); |
| - gradul de umiditate | - $S_r = 0,94$ (practic saturat); |
| - umflarea liberă | - $U_1 = 110,00 \%$ (active); |
| - unghiul de frecare interioară | - $\phi^\circ = 17^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 15 \text{ kPa}$; |
| - modulul de compresibilitate edometrică | - $M_{2-3} = 13400 \text{ kPa}$
(compresibilitate medie) |

fracții granulometrice



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

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

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

Condiții de fundare

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

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

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

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

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

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

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

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

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



betoane.

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

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

Caracteristici tehnice, conform P100-1/2013:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - coeficient seismic | $a_g = 0,15$ |
| - perioada de colț | $T_C = 0,7$ sec |
| - clasa de importanță | II |
| - coeficient de importanță | $\alpha = 1,0$ |
| - grupa construcției | A2 |
| - categoria construcției | C |
| - zona seismică de calcul | D |
| - intensitatea seismică | gradul VIII |

Recomandări geotehnice

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

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

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15 - 20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.



- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.
- Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.
- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Târgu Jiu, în U.T.R. 13 – Zona locuințe Strada Victoriei.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se face din ambele străzi cu care terenul se învecinează: Bulevardul Republicii pe latura de nord - est și Strada Al. Ioan Cuza pe latura de sud - est.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață totală de 1463 mp iar bilanțul teritorial existent este: POT = 0,00%, CUT = 0,00.

2.6. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate utilitățile: alimentare cu apă, rețea de canalizare, alimentare cu gaze, telefonie, C.A.T.V.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza o un imobil cu regim de înălțime S + P + 6 + 7 parțial.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de



acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

În vecinătatea de sud - există imobile cu funcțiuni și regim de înălțime similare celor propuse de prezenta documentație (parter cu funcțiuni comerciale și birouri și locuire la etajele superioare).

În vecinătatea de nord - există clădiri de birouri și clădiri cu locuințe la etajele superioare și birouri la parter cu regim de înălțime P + 8. De asemenea vis – a – vis de amplasamentul studiat se află Hotel Aqua, cu funcțiuni de cazare și comerciale.

În vecinătatea de sud – vest există imobile pentru locuințe colective cu regim de înălțime P + 4.

În vecinătatea de nord – vest există atelier și spațiu de vânzare pentru produse din P.V.C. și mobilier.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Având în vedere mixtul de funcțiuni prezentate la Capitolul 3.1. pentru zona studiată se propune a se realiza un singur U.T.R. – Zonă mixtă Bulevardul Republicii.

În prezent terenul este liber de construcții.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi de 45,00 % iar Coeficientul maxim de ocupare a terenului (C.U.T.). va fi de 3,5 în conformitate cu Avizul de oportunitate nr. 2474 emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

3.5. Căile de comunicație

Accesul la terenul studiat se va face din Bulevardul Republicii (auto și pietonal) și din Strada A.I. Cuza (pietonal).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul se poate racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă: rețea alimentare cu energie electrică, rețea alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu gaze naturale și C.A.T.V..

3.7. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament.

3.8. Canalizarea

Canalizarea se va rezolva prin racordare la rețeaua de canalizare existentă pe amplasament.

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament. Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.



3.10. Telecomunicații

Zona poate fi racordată la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă iar telefonica mobilă se recepționează în bune condiții.

3.11. Alimentarea cu căldură

Fiecare unitate locativă va beneficia de centrală proprie ce va funcționa cu combustibil gazos.

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșare la rețeaua de gaze existentă pe amplasament.

3.13. Gospodărie comunală

În incinta terenurilor studiate se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

3.14. Protecția mediului

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și amenajărilor pe verticală. Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în europubele special amenajate.

3.15. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este proprietate privată;



- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- pentru zona studiată se propune funcțiune mixtă de locuințe colective și spații comerciale și birouri la parter;
- se vor realiza construcții cu regim maxim de înălțime S + P + 6 + 7 parțial;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto, trotuar și rețele tehnico-edilitare;
- se vor amenaja spații de parcare în incintă, câte unu pentru fiecare unitate locativă + 20% pentru vizitatori.

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

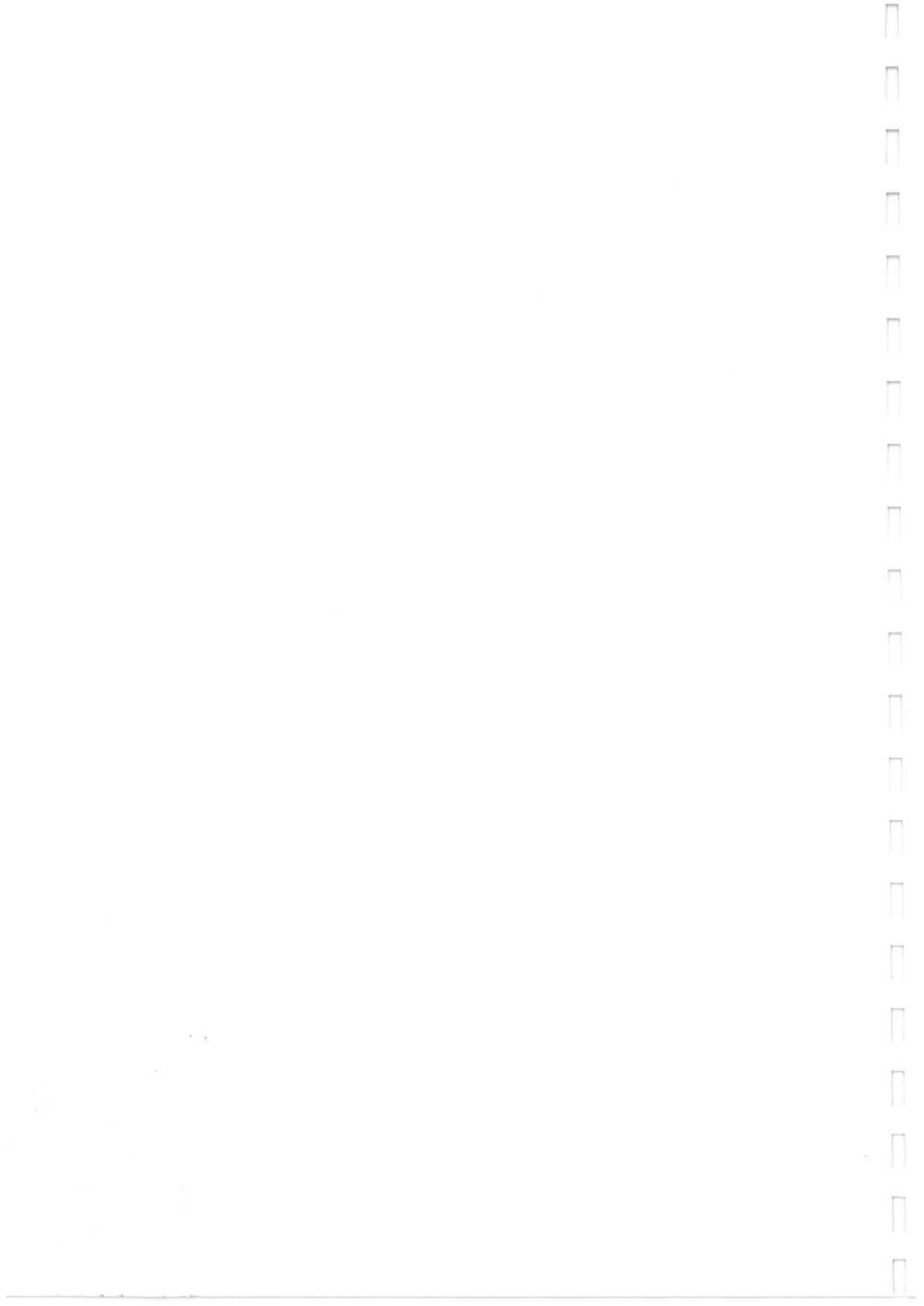
- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

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

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din U.T.R. 43, stabilite în P.U.G. municipiul Târgu Jiu, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Sunt permise realizarea împrejmirilor transparente la stradă – compuse din lacre metalice sau lemn de 1,40 m și soclu de 60 cm din zidărie și a împrejmirilor opace cu înălțimea $h = 2,00$ m. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban



din piatră și lemn cu h = 60 cm.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu D.T.A.C.-ul vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul Local al municipiului Târgu Jiu;

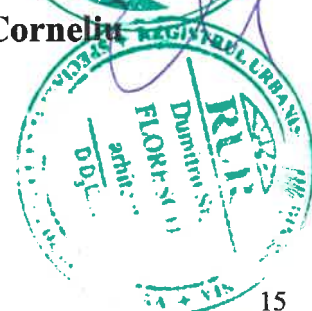
2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al municipiului Târgu Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

Arh. Florescu Dumitru

Arh. Răducan Morega Corneliu



13

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Rolul regulamentului local de urbanism

2. Domeniul de aplicare

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a

3. construcțiilor la nivelul municipiului Târgu Jiu, zona extinsă a U.T.R. – Zonă Mixtă Bulevardul Republicii

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor

5. la nivelul zonelor stabilite pentru zona studiată

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”.



În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.



- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport;
- Legea nr. 20/2006 pentru modificarea Legii nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.



- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
 - Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
 - Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
 - Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
 - HOTĂRÂRE nr.930 din 11 august 2005
 - HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
 - Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
 - Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care



este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- ORDIN Nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.



- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru



aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993;

- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, U.T.R. Zonă Mixtă Bulevardul Republicii, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată nu este inclusă în intravilanul aprobat al municipiului.

Folosința actuală a terenului este de curți - construcții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU, U.T.R. ZONĂ MIXTĂ BULEVARDUL REPUBLICII

Pentru terenul studiat se propun următoarele reglementări.



4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al municipiului Târgu Jiu, capitolul III, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire.

În cadrul zonei studiate se propune funcțiunea de locuire colectivă ca funcțiune principală.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- comerț;
- birouri;
- accese carosabile, parcaje, anexe și alte asemenea;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- piscină.

c. Utilizări permise:

- construcții cu regim maxim de înălțime S + P + 6 + 7 parțial, de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice



mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.-uri care să reglementeze P.O.T.-ul și C.U.T.-ul pentru parcelele studiate.

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;

Este interzisă realizarea de:

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei (gen pagode).

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta retragerile minime existente (la Bulevardul Republicii și la Strada Alexandru Ioan Cuza).

g. Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta aliniamentele stradale existente (la Bulevardul Republicii și la Strada Alexandru Ioan Cuza).

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Târgu Jiu și a Regulilor de bază;

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism



afereant PUG mun. Târgu Jiu și a Regulilor de bază;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse – racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele propuse în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare – nu este cazul.

n. Înălțimea construcțiilor – Se vor realiza construcții cu regim maxim de înălțime S + P + 6 + 7 parțial. Nu se vor depăși înălțimile construcțiilor din vecinătățile de nord - est și sud - est;

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

p. Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 45,00 %**.

r. Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 3,5**.



REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

s. Parcaje – se vor realiza parcări în interiorul terenului, după cum urmează: câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă + 20% pentru vizitatori.

ș. Spații verzi și plantate

Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din interiorul terenului vor fi în procent de 10,00%, raportat la suprafața de teren studiat.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vreun fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător.

Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

Întocmit,

Arh. Florescu Dumitru

Arh. Răducan Morega Corneliu

