

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

## **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

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

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**

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Municipiul Târgu Jiu, Strada Comuna din Paris, NR. 15B, județul Gorj

- **Beneficiar:**

S.C. NEW REZIDENT S.R.L

- **Proiectant:**

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

- **Data elaborării:**

August 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

Beneficiar: *S.C. NEW REZIDENT S.R.L.*

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: *MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ*

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.

**Obiectivele prezentei documentații sunt următoarele:**

a). schimbarea destinației terenului din zonă pentru unități industriale în zonă mixtă – locuințe colective (spații comerciale, birouri);

b). stabilirea locurilor de parcare pe terenul S.C. NEW REZIDENT S.R.L.;

c). stabilirea condițiilor de racordare a noilor construcții la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă;

**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.);

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- 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, 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 2009, de Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu", București;

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificat de Urbanism nr. 218 din 24.02.2020, eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu;

- Aviz de oportunitate nr. 13598 din 03.08.2020 pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal;

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.

### **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 vestică a municipiului Târgu Jiu.

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

Terenul studiat este delimitat la nord, sud și est de terenuri particulare pretabile pentru dezvoltare urbanistică.

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, amplasamentul cercetat, face parte din zona depresionară Târgu 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 dreapta a râului Jiu și stânga 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

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

sucesiune 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 - mănios vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona municipiului Târgu Jiu.

Grosimea complexului argilo - mărmos 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                   | - $l_c = 0,71$ (plastic consistentă);    |
| - gradul de umiditate                       | - $S_r = 0,94$ (practic saturat);        |
| - umflarea liberă                           | - $U_l = 110,00 \%$ (active);            |
| - unghiul de frecare interioară             | - $\phi^\circ = 17^\circ$ ;              |



Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- coeziunea -  $c = 15$  kPa;
- modulul de compresibilitate edometrică -  $M_{2..3} = 13400$  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 -  $\gamma_w = 20,8$  KN / m<sup>3</sup>;
- porozitatea -  $n \% = 34,0$  % ;
- indicele porilor -  $e = 0,51$ ;
- unghi de frecare interioară -  $\phi^\circ = 30^\circ$  ;
- coeziunea -  $c = 0$  kPa;
- modulul de deformație liniară -  $E = 20.000$  kPa;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică  $U_n = 34,00$  (neuniforme);

*fracții granulometrice*

- 11 % = pietriș mare;
- 34 % = pietriș mie;
- 18 % = nisip mare;
- 4 % = nisip fin;
- 1 % = praf,

**Condiții de fundare**

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

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.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

**Caracteristici tehnice, conform P100-1/2013:**

- coeficient seismic  $a_g = 0,15$
- perioada de colț  $T_C = 0,7$  sec
- clasa de importanță III
- 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.

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- 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**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 218 din 24.02.2020 terenul studiat este situată în intravilanul aprobat al municipiului Târgu Jiu.

### **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal se face din Strada Comuna din Paris stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de sud.

### **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Terenul studiat are o suprafață totală de 860 mp și este format dintr-o singură parcelă.

În prezent, pe parcelă se află autorizat și în execuție un imobil cu regim de înălțime P + 4.

### **2.6. Echiparea edilitară**

Terenul este echipat cu toate utilitățile: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, C.A.T.V.

### **2.7. Probleme de mediu**

În urma lucrărilor propuse (amenajări locuri de parcare, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejmuiri, construcții propuse) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza construcții destinate pentru locuințe colective cu spații comerciale și spații

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

pentru birouri.

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

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a forma un U.T.R. separat denumit U.T.R. New Rezident Comuna din Paris – Zona mixtă: locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale și birouri).

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe colective (funcțiune dominantă în zonă) și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe).

Construcția propusă va avea un regim de înălțime P + 4.

Se vor asigura locuri de parcare în incintă.

#### **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;

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- 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**

Funcțiunea terenului studiat va fi de locuințe și funcțiuni complementare.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a forma un U.T.R. separat denumit U.T.R. New Rezident Comuna din Paris – Zona mixtă: locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale și birouri).

În prezent destinația terenului este de curți construcții, iar folosința terenului este de teren arabil.

Procentul de ocupare maxim al terenului (POT) propus/teren studiat este de 30,00 %, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat este de 1,50.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este următorul:

| Total teren |     | din care | Suprafață construită |     | Suprafață carosabilă |     | Spațiu verde |   |
|-------------|-----|----------|----------------------|-----|----------------------|-----|--------------|---|
| mp          | %   |          | mp                   | %   | mp                   | %   | mp           | % |
| 860         | 100 | 257      | 29.9                 | 358 | 41.6                 | 245 | 28.5         |   |

### **3.5. Căile de comunicație**

Accesul auto și pietonal se face din Strada Comuna din Paris.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

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

### **3.7. Alimentarea cu apă**

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea unui racord la rețeaua stradală existentă în zonă. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor.

Costul alimentării cu apă a imobilului va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

### **3.8. Canalizarea**

Pentru canalizarea apelor uzate menajere se propune realizarea unui racord la rețeaua stradală existentă în zonă.

Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor. Costul racordării la rețeaua de canalizare a imobilului va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

### **3.9. Alimentarea cu energie electrică**

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente în zonă. Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate. Costul alimentării cu energie electrică va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

### **3.10. Telecomunicații**

În zonă telefonia mobilă se recepționează în condiții optime.

### **3.11. Alimentarea cu căldură**

Pentru alimentarea cu căldură se propune montarea de centrale murale individuale.

### **3.12. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă în

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

zonă. Costul racordului imobilului la rețeaua de gaze va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

### **3.13. Gospodărie comunală**

În incinta terenului studiat 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 funcțiunea de locuire colectivă (și funcțiuni



Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

complementare) funcțiune care se regăsește în vecinătate;

- se vor realiza construcții cu regim maxim de înălțime P + 4 nivele;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din parcare auto și rețele tehnico-edilitare;

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 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.

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

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

Orice derogare de la retragerile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor se poate face cu acceptul notarial al proprietarului terenului învecinat.

### **PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) 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 solicitate prin Certificatul de Urbanism și prin Avizul de Oportunitate;

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**



Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

## 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 construcțiilor la nivelul municipiului Târgu Jiu, U.T.R. New Rezident**

#### 3. Comuna din Paris – Zona mixtă: locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale și birouri)

---

#### 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

---

**Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru U.T.R. New Rezident**

#### 5. Comuna din Paris – Zona mixtă: locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale și birouri)

---

## **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 – în cazul nostru al U.T.R. New Rezident Comuna din Paris – Zona mixtă: locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale și birouri).

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, U.T.R. 16 - Zona Amaradia, elaborat de către S.C. URBANPROIECT S.A. București.

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.

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- 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.
- 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

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.

- Legea nr. 363/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.

- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.

- 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.

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de Urgență 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.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.
- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.
- 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 Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.
- 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

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.

- 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.



Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- 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. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

- 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.
- Legea nr. 86/2017 privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării

Beneficiar: *S.C. NEW REZIDENT S.R.L.*

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

lucrărilor de construcții.

## **2. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, U.T.R. New Rezident Comuna din Paris – Zona mixtă: locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale și birouri), 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 este inclusă în intravilanul aprobat al municipiului și are funcțiunea de curți construcții. Destinația actuală a terenului este de zonă pentru unități industriale.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea colectivă.

## **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU, ZONA U.T.R. NEW REZIDENT COMUNA DIN PARIS – ZONA MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI)**

Pentru terenul studiat se propune adoptarea Regulilor de bază stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al municipiului Târgu Jiu.

## **4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

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 locuirea colectivă.

**b.** Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- birouri, spații comerciale, turism (hotel, B&B și alte asemenea);
- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;

**c.** Utilizări permise:

- construcții cu regim maxim de înălțime P + 4 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 volumetric mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.–uri care să reglementeze

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

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** - conform planșei 3.

**g. Amplasarea față de aliniament** – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3.

**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 aferent PUG mun. Târgu Jiu și a Regulilor de bază;

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

## **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** – P + 4;

**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.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 30,00 %**.

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

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 1,50**.

Beneficiar: S.C. NEW REZIDENT S.R.L.

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI)**

Amplasament: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU, STRADA COMUNA DIN PARIS, Nr. 15B, JUDEȚUL GORJ**

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

**s. Parcaje** – se vor realiza parcări în interiorul terenului.

**ș. Spații verzi și plantate** - Spațiile verzi din interiorul terenului vor fi în procent de minim 20,00%, raportat la suprafața de teren.

**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. Răducan Morega Corneliu

Arh. Florescu Dumitru

