

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. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.13. Alimentarea cu carburanți
- 3.14. Gospodărie comunală
- 3.15. Mod de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului
- 3.16. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase
- 3.17. Protecția mediului
- 3.18. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

Plan Urbanistic zonal PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

Amplasament: Tg-Jiu, Strada 9 Mai, nr.1, nr. cadastral 52817, județul GORJ

Beneficiar: SC ASTON TECHNOLOGY SRL

Proiectant: S.C. ARHIGUIDE S.R.L.

Data elaborării: Februarie 2022

1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

constituit al omului.

Dezvoltarea orasului a atras si o expansiune a zonelor construite si extinderea cartierelor de locuinte spre marginea oraselor.

Avand in vedere evolutia industriei in Romania, precum si evolutia pietei de imobiliare, unde se observa o crestere accentuala a solicitarilor de locuinte colective, devine fireasca ideea reconversiei functionale a fostelor zone industriale, in zone cu locuinte, spatii comerciale sau spatii de servicii. Prin reconversia zonei functionale, partial, sau total, orasul se poate extinde si dezvolta spre exterior, si putem astfel scapa de tendinta de supraaglomerare si construire doar in centrul orasului.

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Tg-Jiu și conform regulamentului din P.U.G. aprobat reglementări urbanistice pentru terenul studiat sunt urmatoarele: zona industrială, cu POT= 50% si CUT= nu exista/ neimitat.

Zona industrială in care se afla terenul nu mai este in intregime functionala, o mare parte din suprafetele de teren devenind zone insalubre, pline de vegetatie dezvoltate necontrolat si de gunoaie aruncate la întâmplare.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor a zonei studiate.

Beneficiarul dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, drept pentru care a solicitat primăriei Municipiului Tg-Jiu, Certificat de Urbanism în vederea schimbării de destinație a terenului, din zona industrială , in zona functiuni mixte (locuinte colective cu functiuni complementare).

Prin PUZ-ul propus se va detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia,

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, conformarea arhitectural-volumetrică.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG.

Se dorește realizarea unei zone cu locuințe colective și funcțiuni complementare la parter (spații comerciale, spații prestări servicii, alimentație publică, etc).

Prin prezenta documentație se propune schimbarea reglementărilor urbanistice existente: funcțiune, regim de înălțime, POT, CUT, etc.

Pentru a schimba destinația terenului din zona industrială în zona mixtă cu locuire și alte funcțiuni complementare, beneficiarul a solicitat Primăriei Targu-Jiu un Certificat de Urbanism.

Deoarece s-a dorit schimbarea destinației terenului și stabilirea de noi reglementări, primăria a impus obligativitatea realizării unei documentații urbanistice, Plan Urbanistic Zonal (PUZ), prin care să se justifice oportunitatea investiției și stabilirea reglementărilor urbanistice. Deasemeni rolul P.U.Z.- ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare de construcții destinate locuirii, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor.

Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o cerință a Primăriei comunei Targu-Jiu, în vederea stabilirii reglementărilor executării de construcții noi pe terenul studiat și motivarea necesității schimbării de destinație a terenului.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei;
- propunere schimbării de destinație a terenului a terenului.
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Targu-Jiu
- 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.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

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

- Ortofotoplan cu amplasamentul terenului;
- Planuri de amplasament și delimitare a bunului imobil sc. 1: 2.000; sc. 1:1.000;
- Acte de proprietate
- Extrase de carte funciară pentru informare;
- Certificat de urbanism nr 1712/29.12.2021
- Studiu geotehnic, întocmit de S.C. ASEAN S.R.L.;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

În ultimii ani s-a observat o dezvoltare accelerată a zonelor adiacente orașului, iar investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

Având în vedere evoluția industriei în România, precum și evoluția pieței de imobiliare, unde se observă o creștere accentuată a solicitărilor de locuințe colective, devine firească ideea reconversiei funcționale a fostelor zone industriale, în zone cu locuințe, spații comerciale sau spații de servicii. Prin reconversia zonei funcționale, parțial, sau total, orașul se poate extinde și dezvolta spre exterior, și putem astfel scăpa de tendința de supraaglomerare și construire doar în centrul orașului.

Terenul studiat, cu nr. cadastral 52817, este situat în intravilanul mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, în UTR 19 – zona depozite Amaradia, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat, la limita cu UTR 14 – zona locuințe str. 9 Mai. Acest teren, prin prezența documentației poate fi considerat ca o extindere a acestui UTR, ale cărui reglementări le poate prelua.

Terenul cu o suprafață de 9.019,00 mp poate fi inclus, în mod firesc, zona de locuințe colective existente în UTR 14.

Terenul se învecinează la nord-vest cu Primaria Mun. Tg-Jiu, la sud-vest și est este rest de proprietate, la vest cu Borcan Petre.

Folosința actuală a terenului este de teren curți-construcții.

Destinația terenului: Conform PUG – Zona industrială și de depozitare.

Zona industrială în care se află terenul nu mai este în întregime funcțională, o

mare parte din suprafețele de teren devenind zone insalubre, pline de vegetatie dezvoltate necontrolat si de gunoaie aruncate la întâmplare.

Zona in care se afla imobilul este caracterizata prin existenta a doua functiuni principale locuinte colective si functiuni industriale. Desi functiunea principala a UTR ului este cea de zona industriala si de depozitare, in prezent, foarte putine imobile sunt functionale. Intreaga zona indutriala (zona depozite Amaradia), situata in partea de sud-est a orasului se afla intr-un stadiu avansat de degradare și foarte putine constructii mai sunt functionale. Suprafete majore de teren au devenit terenuri insalubre pline de vegetatie dezvoltate necontrolat.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Teritoriul orasului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting :
luncile aluvionare ale riului Jiu si paraurilor Susita si Amaradia la V, respectiv E ;
dealuri de mica altitudine pe latura N, ce coboara lin spre S.

Riurile ce curg pe suprafata orasului formeaza intrinduri cu terase si buna aluvionare in formatiunile deluroase din amonte. Panta versantilor din zona NE (Dragoieni - Preajba) este putin abrupta, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecari, ogase, eroziuni de mal). Versantii dealurilor din NV sunt mai abrupti si prezinta usoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafețe, dar cu importanta minora asupra stabilitatii intregului masiv de roca din versant. Versantii vailor care afecteaza orasul sunt dispusi in general spre E si V, mai putin spre S. Zona de lunca aluvionara, aproximativ plana, se intinde de-a lungul riului Jiu, cu o usoara panta spre S, unde se uneste cu luncile riurilor Susita si Amaradia, intr-o vasta zona de campie aluvionara. Cele trei terase sapate de riul Jiu, de-a lungul timpului, sunt :terasa superioara “Ciocarlanul” sau “Poiana Narciselor” cu altitudine de 240 m ;terasa medie cu 20 m mai jos ;terasa inferioara iintre 205 - 210 m, pe care este situata cea mai mare parte a orasului

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasa si lunca aluvionara prezinta un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona si de infiltratiile din apele de suprafata. Astfel, nivelele hidrostatice variaza intre 1,20 - 20 m adincime, dupa cum urmeaza :

- in terasa joasi si lunca aluvionara a riului Jiu intre 1,20 - 3,50 m ;

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

- 1,20 - 2,80 m in zona industriala N
- 1,20 - 2,50 m in zona de centru
- 1,70 - 3,50 m in zona de S
 - in zona strazilor Islaz si Al. I. Cuza intre 0,70 - 1,10 m ;
 - in tersa inalta a Jiului (zona Coloana fara sfirsit - PECO Calea Bucuresti) intre 1,50 - 1,80 m ;
 - in platoul din NE (zona Preajba) intre 3,50 - 6,00 m ;

Prin configuratia geografica, zona municipiului Tg-Jiu se incadreaza in zona vegetatiei de lunca. Aceasta formatiune vegetala are caracter areal, se intinde in luncile rurilor din zona depresionara sub forma de zavoale, avind lungime mai mare si exces de umezeala. Speciile caracteristice sunt salciile, uneori amestecate cu rachiti si plop alb sau negru, arinul alb sau negru. Ca vegetatie ierboasa, in pajistile din lungul rurilor cresc coada vulpii si hameiul, a carui floare e utilizata la fabricarea berii de casa. Parasind zona de lunca, inspre versantii interfluviilor apar porumbarul si rugul, care fac tranzitia spre padurile de stejar. In aceasta zona predomina esentele de gorun, cer, garnita, stejar pedunculat si chiar fag.

In partea NE a orasului, pe cimul Ciocarlau, a existat rezervatia cu flora relicta de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (Narcisus Poetians), ce constituia un monument al naturii si era ocrotita prin lege. Prin realizarea unor plantatii de pomi fructiferi, aceasta a fost in mare parte distrusa.

DATE GENERALE DE AMPLASAMENT

Terenul studiat este situat în intravilanul si extravilanul municipiului Tg-Jiu.

Amplasamentul se afla in cartierul Slobozia, in partea de vest a orasului avand acces din strada Calea Severinului si urmatoarele vecinatati: la vest si la nord Cartierul Slobozia, la est Raul Susita, la sud cartierul Calea Severinului – Balesti.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- Bistreanu Pantelimon, la nord;
- Drum de acces intravilan, proprietate privata Jitea Rodica, la sud;
- drum de exploatare DE17, la est,
- Centura Orasului Tg-Jiu, nr. cad. 52024, la vest.

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

Date geotehnice sunt prezentate in documentatiile de specialitate atasate: studio geotehnic si studiu pedologic.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 1 foraj geotehnic - F1, până la adâncimea de 6.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

Parametrii geotehnici caracteristici recomandați sunt conform NP 122/2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 “Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului”.*

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 71, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;
- Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

Alunecări de teren: aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare mare.

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

Categoria geotehnică 1, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului.

Adâncimea de fundare va fi 20 - 30 cm sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 70 – 80 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

Valoarea de bază pentru presiunea convențională P_{conv} de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 250 kPa pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației $B = 1,00 \text{ m}$ și adâncimea $D = 2,00 \text{ m}$.

P_{conv} de baza = 250 kPa ;

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, strada 9 mai, nr1. Fiind identificat cu nr cadastral 52817 .

Imobilul cu numarul cadastral 63465 se afla in intravilan si va folosi drept drum de acces la proprietati.

Terenul se învecinează la nord-vest cu Primaria Mun. Tg-Jiu, la sud-vest si est este rest de proprietate , la vest cu Borcan Petre .

Imobilul se afla in în UTR 19 – zona depozite Amaradia, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat, la limita cu UTR 14 – zona locuințe colective inalte str. 9 Mai.

2.4. Circulația

Accesul la teren se face din strada Aleea Plopilor, existenta la nord, prin servitute stabilita de instanta, conform documentelor atasate.

Accesul auto si pietonal se va face pe latura de nord, prin terenul stabilit ca servitute, cu o latime de $\dots \text{m}$. Se vor amenaja 2 benzi de circulatie auto cu latimea fiecare de 2.5 m si un trotuar cu latimea de 2 m .

In incinta se vor amenaja circulatii auto cu sens unic si cu latimea benzii de circulatie de $3,5 \text{ m}$.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial existent

Terenul studiat, cu nr. cadastral 52817, si suprafata de 9019 mp este situat în intravilanul mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, în UTR 19 – zona depozite Amaradia, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat, la limita cu UTR 14 – zona locuințe str. 9 Mai.

Folosința actuală a terenului este de teren curti-constructii.
Terenul este liber de orice constructie.

2.6. Echiparea edilitară

In zona exista toate retelele tehnico-edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Profilul și structura fondului funciar de la nivelul localitatii este dominată de suprafețele de pășuni, fânețe și livezi.

Degradarea mediului în localitate este generată de activitățile economice existente și sociale specifice, iar principalele surse generatoare provin din următoarele activități:

- zona industrială
- activități desfășurate de către agenți economici
- activități legate de asigurarea condițiilor de locuire (încălzire, canalizare, colectarea deșeurilor).

Degradarea solului are atât cauze naturale cât și antropice .

De asemenea trebuie menționate cauzele naturale de degradare a solului cum sunt excesul de umiditate a solului, eroziunile. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni.

Deși există numeroase surse de poluare, din observațiile permanente ale Agenției pentru protecția mediului, rezultă că, la nivelul localitatii, nu au fost depășite noxele maxime admise de lege pentru diverse forme de poluare.

Investiția propusă , nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Singura sursă de poluare care poate exista în incintă ar putea fi funcționarea motoarelor cu ardere internă a mijloacelor auto ocazionale.

Obiectivul analizat nu poate fi considerat ca reprezentând un generator major de ape uzate . Apele uzate menajere vor fi evacuate in rețeaua pblica de canalizare. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre spatiile verzi.

Sursele de poluare accidentală a solului și subsolului pot fi cauzate de incidente datorate defecțiunilor intempestive la mijloacele auto și utilajele în funcțiune. În funcționare normală nu se produce un impact asupra apelor, solului și subsolului.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient.

Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă, care ar putea deveni, chiar, benefică pentru aceștia, ducând la dezvoltarea armonioasă a terenurilor abandonate, neamenajate, neutilizate.

Pentru amplasamentul studiat nu există alte opțiuni în afara celor enunțate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. prezintă 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 al PUG-ului existent, terenul studiat face parte din intravilanul localității.

Funcțiunea propusă pe amplasamentul studiat, cea de locuire, reprezintă o dezvoltare coerentă a funcțiunii principale deja existente în adiacență, cea de locuire.

Acest teren, prin prezenta documentație poate fi considerat ca o extindere firească a UTR 14– zona locuințe str. 9 Mai, ale cărui reglementări le poate prelua.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de strada Aleea Plopiiilor
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- 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

Prin realizarea investiției propuse, cadrul natural va fi și el valorificat, prin aspectul construcțiilor propuse și prin exploatarea terenului în mod eficient, teren care este neexploatat și lăsat la voia întâmplării în acest moment.

Pentru zona studiată (datorită implementării noilor obiective) se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

Intreaga zona industrială (zona depozite Amaradia), situată în partea de sud-est a orașului se află într-un stadiu avansat de degradare și foarte puține construcții mai sunt funcționale. Suprafețe majore de teren au devenit terenuri insalubre pline de vegetație dezvoltată necontrolată.

Odată cu realizarea acestei investiții se va realiza o igienizare și o amenajare a întregii zone, în corelare cu proiectul de reabilitare urbană pe care Primăria îl desfășoară în prezent în cartierul 9 mai.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

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

Funcțiunea terenului studiat va fi ZONA MIXTA CU LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT

Steren existent =9. 019 ,00mp

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

Regimul de înălțime maxim propus este D(parcare)+P+10E+11retras

POT maxim propus = 40 %

CUT maxim propus = 4

H maxim = 39,00m

3.5. Căile de comunicație

Accesul la teren se face din strada Aleea Plopilor, existenta la nord, prin servitute stabilita de instanta, conform documentelor atasate.

Accesul auto si pietonal se va face pe latura de nord, prin terenul stabilit ca servitute, cu o latime de 24 m. Se vor amenaja 2 benzi de circulatie auto cu latimea fiecare de 2.5 m si un trotuar cu latimea de 2m.

In incinta se vor amenaja circulatii auto cu sens unic si cu latimea benzii de circulatie de 3,5m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

In zona exista toate retele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților pentru fiecare imobil se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de retele.

3.7. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradala existenta.

3.8. Canalizarea

Evacuarea apelor menajere se va realiza in rețeaua de canalizare stradala

3.9. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se poate realiza din rețeaua stradala

existentă.

3.10. Telecomunicații

În zonă telefonia mobilă (Telekom și Orange) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

În zonă există rețea de televiziune și internet prin cablu.

3.11. Alimentarea cu căldură

Incalzirea spațiilor se poate realiza în sistem individual cu gaze naturale sau surse alternative de energie.

3.12. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale.

3.13. Alimentarea cu carburanți

Nu este necesară alimentarea cu carburanți.

3.14. Gospodărie comunală

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeurii de orice natură rezultate. Tipurile de deșeurii ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt: - deșeurii din operațiile de excavare;

- deșeurii menajere și solide;
- deșeurii metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurii din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurii din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate,

iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală ;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l pe o platformă betonată, aceeași care deservește întreaga incintă, de unde se evacuează de către Direcția de Salubritate, cu care beneficiarii au stabilite contracte de evacuare a deșeurilor, sau se vor evacua periodic prin grija beneficiarilor în locurile indicate de către Primărie.

3.15. Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din dezafectarea fondului silvic, de tipul așchiilor lemnoase, a rumegușului rezultat în urma tăierii, va fi colectat separat și valorificat ca deșeu combustibil;

- deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea taluzelor excavate, la unghiurile proiectate;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

3.16. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.17. Protecția mediului

*** Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apă freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate. Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală spre spațiile verzi.

* Protecția aerului

În timpul funcționării investiției, poluanții generați vor fi prin surse punctuale și surse difuze. Sursele de emisii sunt:

- funcționarea cu ardere internă a mijloacelor auto de la care se emit în atmosferă prin gaze de eșapament;
- deplasarea mijloacelor auto pe căile de acces ce pot genera pulberi în atmosferă.

Prin activitatea de execuție și funcționare a investițiilor propuse, calitatea aerului nu va fi modificată, față de situația de până acum, pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- utilajele de excavare, încărcare și transport vor avea revizia tehnică actualizată pentru ca emisiile de gaze de eșapare ale acestora să aibă un impact sub limitele admise supra factorilor de mediu;
- mijloacele de transport vor circula în perimetru cu viteză redusă, pentru a nu ridica în atmosferă particule fine de praf;
- dacă pe perioada execuțiilor construcțiilor propuse vor fi perioade de secetă, beneficiarul va umecta drumurile de acces din incintă, apoi va spăla anvelopele roților înainte de ieșirea mașinilor pe drumurile publice;

* Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de poluare sunt reprezentate de mașinile grele care rulează în perimetru în perioada de execuție (încărcător cu cupă, autobasculante cu capacitate de 16 m³), care vor circula în zona locuibilă numai între orele 07,00 – 18,00 pentru a nu deranja locuitorii și mașinile turiștilor care vor parca în incintă.

* Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție sau prin activitatea propusă nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

* Protecția solului și a subsolului

Solul, în zona executării lucrărilor investițiilor propuse va fi afectat, dar zonele libere vor fi amenajate corespunzător.

Pentru reducerea efectelor nefavorabile asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- solul se va colecta separat de restul materialului excavat și se va depozita corespunzător, pe o suprafață special amenajată:

- rocile sterile excavate vor fi refolosite la lucrările de construire sau se vor depozita într-o haldă cu geometria asigurătoare, pentru prevenirea surpărilor, sau spațiu adecvat stabilit de Primărie.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele:

- materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile;

- solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor grele cât și pentru realizarea sistematizării verticale a zonei.

* Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

Prin lucrările propuse, locuitorii din zonă, vor fi afectați în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.18. Obiective de utilitate publică

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesul beneficiarului, SC ASTON TECHNOLOGY SRL, pe amplasamentul studiat nu sunt obiective de utilitate publică propuse.

4. CONCLUZII

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

- Terenul studiat, cu nr. cadastral 52817, este situat în intravilanul mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, în UTR 19 – zona depozite Amaradia, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat, la limita cu UTR 14 – zona locuințe str. 9 Mai. Acest teren, prin prezenta documentatie poate fi considerat ca o extindere a acestui UTR, ale cărui reglementări le poate prelua.

Terenul cu o suprafață de 9.019,00 mp poate fi inclus, in mod firesc, zona de locuinte colective existente în UTR 14.

Terenul se învecinează la nord-vest cu Primaria Mun. Tg-Jiu, la sud-vest si est este rest de proprietate , la vest cu Borcan Petre .

Folosința actuală a terenului este de teren curti-constructii.

Destinația terenului : Conform PUG – Zona industrială și de depozitare.

Zona industrială in care se afla terenul nu mai este in intregime functionala, o mare parte din suprafetele de teren devenind zone insalubre, pline de vegetatie dezvoltate necontrolat si de gunoaie aruncate la întâmplare.

Terenul aparține societatii comerciale S.C. ASTON TEHNOLOGY S.R.L. REPREZENTATA PRIN RACIULETE ADINA-MIHAELA, conform Contract de vânzare-cumpărare atasat .

Suprafața studiată a terenului este de 9.019,00 mp.

Terenul este plan , fara denivelari.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren curti-constructii, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1.712 din 29.12.2021 eliberat de Primaria Municipiului Tg-Jiu. Pe teren nu exista nici o constructie.

Zona in care se afla imobilul este caracterizata prin existenta a doua functiuni principale locuinte colective si functiuni industriale. Desi functiunea principala a UTR ului este cea de zona industrială și de depozitare, in prezent, foarte putine imobile sunt functionale. Intreaga zona indutrială (zona depozite Amaradia), situata in partea de sud-est a orasului se afla intr-un stadiu avansat de degradare și foarte putine constructii mai sunt functionale. Suprafete majore de teren au devenit terenuri insalubre pline de vegetatie dezvoltate necontrolat.

Avand in vedere evolutia industriei in Romania, precum si evolutia pietei de

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

imobiliare, unde se observa o crestere accentuala a solicitarilor de locuinte colective, devine fireasca ideea reconversiei functionale a fostelor zone industriale, in zone cu locuinte, spatii comerciale sau spatii de servicii. Prin reconversia zonei functionale, partial, sau total, orasul se poate extinde si dezvolta spre exterior, si putem astfel scapa de tendinta de supraaglomerare si construire doar in centrul orasului.

Odata cu realizarea acestei investitiei se va realiza o igienizare si o amenajare a intregii zone, in corelare cu proiectul de reabilitare urbana pe care Primăria il desfasoara in prezent in cartierul 9 mai.

Funcțiunea propusă de beneficiar este în corelare cu destinațiile spațiilor existente in vecinatate.

Beneficiarul dorește schimbarea destinației terenului din zona depozite și industrie, in zona locuinte colective si functiuni complementare (comerț, prestări servicii, cazare temporară tip apart hotel, etc.) ce pot deservi intregul cartier existent.

Prin prezenta documentatie se propune o extindere fireasca a UTR.14 - LOCUINTE STR. 9 MAI cu o zonă de locuințe colective în regim de înălțime D+P+10+etaj 11 retras.

Regimul de înălțime este raportat la zona învecinată unde sunt imobile D+P+10 etaje și casa liftului și a scării care se ridică peste terasă (echivalentul la D+P+11).

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Tg-Jiu și conform regulamentului din P.U.G. aprobat reglementări urbanistice pentru terenul studiat sunt urmatoarele: zona industriala, cu POT= 50% si CUT= nu exista/ neimitat.

Beneficiarul dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, drept pentru care a solicitat primariei Municipiului Tg-Jiu, Certificat de Urbanism în vederea schimbarii de destinatie a terenului, din zona industriala , in zona functiuni mixte (locuinte colective cu functiuni complementare).

In zona exista toate retele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților pentru fiecare imobil se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de retele.

Se propun constructii cu destinatia de locuinte colective, spatii comerciale si alimentatie publica, spatii pentru prestari servicii compatibile cu locuirea, spatii pentru activitati sportive sau spatii de cazare, cu regimul de înălțime maxim D(parcare)+P+10E+11retras .

POT maxim propus = 40 %

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

CUT maxim propus = 4.00

H maxim = 39,00m

Accesul la teren se face din strada Aleea Plopilelor, existenta la nord, prin servitute stabilita de instanta, conform documentelor atasate.

Accesul auto si pietonal se va face pe latura de nord, prin terenul stabilit ca servitute, cu o latime de 24 m. Se vor amenaja 2 benzi de circulatie auto cu latimea fiecare de 2.5 m si un trotuar cu latimea de 2m.

In incinta se vor amenaja circulatii auto cu sens unic si cu latimea benzii de circulatie de 3,5m.

Se vor amenaja locuri de parcare la nivelul solului si la demisol. Se vor realiza cate un loc de parcare entru fiecare unitate locativa si inca 10% pentru restu spatiilor cu functiuni complementare locuirii, desii spatiile propuse vor avea ca scop deservirea locuintelor amenajate pe acest teren.

Se vor amenaja spatii verzi conform RGU 525 si locuri de parcare la nivelul solului cu dale inierbate.

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

- cerințele proprietarilor;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirilor;
- vecinatatile existente

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

- reglementări privind zona de protecție a drumurilor de exploatare;
- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Sunt permise:

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

- realizarea împrejuririlor opace cu înălțimea de 2,00 m și a împrejuririlor transparente, compuse din lacre de plase metalice, până la 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm, locuri de joacă cu mobilier și obiecte specifice;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare, rastele pentru biciclete, corpuri de iluminat ambiental, etc.

Se vor respecta următoarele condiții de retrageri:

- Amplasarea clădirilor se va realiza conform plansei 3 de reglementari, cu respectarea prevederilor codului civil.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- finalizarea investiției propuse;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto, parcare și circulației pietonale.

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.

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției (DTAC) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea PUZ este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul PUZ 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.
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în PUZ, prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea PUZ.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al municipiului Targu-Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a PUZ îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Targu-Jiu.

Pe baza PUZ aprobat se poate trece la elaborarea DTAC.

Întocmit,

Arh. Pirvulescu Alina Mihaela



Verificat

Arh. Pasare Viorel Dorel



REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul municipiului Targu-Jiu, nr. Cad. 52817, aparținând SC ASTON TECHNOLOGY SRL**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite pentru terenul cu nr cadastral 52817, aparținând SC ASTON TECHNOLOGY SRL**

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 pentru terenul cu nr cadastral 52817, aparținând SC ASTON TECHNOLOGY SRL, situat în municipiul Tg-Jiu, strada 9 mai, nr. 1.

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, 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 PUZ, 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.

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

- 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.
- OUG 195/2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 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 - 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.

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

- 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.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.

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

- 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 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.

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

- 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. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014.
- 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.
- 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.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), pentru terenul **cu nr cadastral 52817, aparținând SC ASTON TECHNOLOGY SRL, situat în municipiul Tg-Jiu, strada 9 mai, nr. 1**, 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 municipiul Targu-Jiu, terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1712/29.12.2021 precum și cu

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

actul de proprietate, extrasul de carte funciara pentru informare, este situat in intravilanul (nr. orasului).

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

nord-vest cu Primaria Mun. Tg-Jiu,
la sud cu SC OPTIFARM SRL
la est cu Primaria Mun. Tg-Jiu,
la vest cu Borcan Petre .

Terenul are o suprafata totala de 9.019,00mp

Terenul studiat, cu nr. cadastral 52817, este situat in intravilanul mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, in UTR 19 – zona depozite Amaradia, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat, la limita cu UTR 14 – zona locuinte str. 9 Mai. Acest teren, prin prezenta documentatie poate fi considerat ca o extindere a acestui UTR, ale carui reglementări le poate prelua.

Terenul poate fi inclus, in mod firesc, zona de locuinte colective existente in UTR 14.

Folosinta actuală a terenului este de teren curti-constructii.

Destinatia terenului : Conform PUG – Zona industriala si de depozitare.

Conform regulamentului din P.U.G. aprobat reglementări urbanistice pentru terenul studiat sunt urmatoarele: zona industriala, cu POT= 50% si CUT= nu exista/ neimitat.

Zona industriala in care se afla terenul nu mai este in intregime functionala, o mare parte din suprafetele de teren devenind zone insalubre, pline de vegetatie dezvoltate necontrolat si de gunoaie aruncate la intamplare.

Beneficiarul doreste exploatarea terenului pe care il detine, in mod eficient, si schimbarea de destinatie a terenului, din zona industriala , **in zona functiuni mixte (locuinte colective cu functiuni complementare).**

Se propun constructii cu destinatia de **locuinte colective, spatii comerciale si alimentatie publica, spatii pentru prestari servicii compatibile cu locuirea, spatii pentru activitati sportive sau spatii de cazare**

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru terenul studiat regulile de bază sunt cele stabilite prin prezenta documentatie.

Regimul de înălțime maxim propus este D(parcare)+P+10+etaj 11 retras.

POT maxim propus = 40 %

CUT maxim propus = 4,00

H maxim = 39,00m

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor stabili:

- 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 împrejmui.

Se vor respecta urmatoarele conditii de retrageri:

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.
- Zona adiacenta nu are un aliniament clar definit.
- Se vor respecta retragerile minime impuse in plansa nr 3, de reglementari.
- La stabilirea retragerilor minime s-a tinut cont de prevederile Codului Civil, regimul de inatime al constructiilor existente si al vecinatatilor, precum si destinatiile constructiilor vecine, privind gradul de insorire necesar conform ordinului 119/2014.

Accesul la teren se face din strada Aleea Plopiilor, existenta la nord, prin servitute stabilita de instanta, conform documentelor atasate.

Accesul auto si pietonal se va face pe latura de nord, prin terenul stabilit ca

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

servitute, cu o latime de 24 m. Se vor amenaja 2 benzi de circulatie auto cu latimea fiecare de 2.5 m si un trotuar cu latimea de 2m.

In incinta se vor amenaja circulatii auto cu sens unic si cu latimea benzii de circulatie de 3,5m.

- parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta .

Se vor amenaja locuri de parcare la nivelul solului si la demisol. Se vor realiza cate un loc de parcare entru fiecare unitate locativa si inca 10% pentru restu spatiilor cu functiuni complementare locuirii, desii spatiile propuse vor avea ca scop deservirea locuintelor amenajate pe acest teren.

- circulația pietonală

Circulatia pietonala in incinta se va realiza prin amenajarea unor alei pietonale ce vor fi detaliate la o etapa ulterioara (DTAC).

- sistematizarea verticală:

Va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a cladirilor, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum si amenajarea de circulatii pietonale si spatii verzi in incinta parcelelor.

-Se vor amenaja spatii verzi conform RGU 525 si locuri de parcare la nivelul solului cu dale inierbate.

- realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea de 2,00 m și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de plase metalice, până la 2,00 m.

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm, locuri de joacă cu mobilier și obiecte specifice;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare, rastele pentru biciclete, corpuri de iluminat ambiental, etc.

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

5.1. Generalități

a. funcțiunea principală în zona este cea de locuire colectivă și industrială.

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat este tot de locuire colectivă cu funcțiuni complementare (spații comerciale și de alimentație publică, prestări servicii compatibile cu locuirea, amenajări pentru practicarea activităților sportive și spații de cazare).

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- acces pe pietonale;
- acces pe carosabile, parcaje;
- spații administrative și de birouri
- spații comerciale, alimentație publică și de servicii (compatibile cu locuirea)
- amenajări sportive
- spații de cazare
- spații verzi amenajate
- rețele tehnice – edilitare și construcții aferente.

c. Utilizări permise:

- locuințe colective
- spații administrative și de birouri
- spații comerciale, alimentație publică și de servicii (compatibile cu locuirea)
- amenajări sportive
- spații de cazare
- amenajări spații verzi, locuri de odihnă și de recreere alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnice – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

Pentru construcții atipice sau cu amplasări, în cadrul parcelei, diferit de cele stabilite în prezentul PUZ, se vor elabora PUD-uri care să reglementeze distanțele,

forma și culoarea din cadrul parcelelor studiate.

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități industriale sau agricole care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice;
- realizarea fermelor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.).

Este interzisă realizarea de:

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

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanțele minime impuse în prezentul P.U.Z, planșa 3.

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

h. Amplasarea în interiorul parcelei – distanța între 2 construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi minim o treime (1/3) din cea mai înaltă dintre clădiri, dar nu mai puțin de 3 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

i. Accese carosabile și pietonale–

Accesul la teren se face din strada Aleea Plopilor, existentă la nord, prin servitute stabilită de instanță, conform documentelor atasate.

Accesul auto și pietonal se va face pe latura de nord, prin terenul stabilit ca servitute, cu o lățime de 24 m. Se vor amenaja 2 benzi de circulație auto cu lățimea fiecare de 2.5 m și un trotuar cu lățimea de 2m.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților pentru fiecare imobil se vor realiza prin grija investitorului, iar soluțiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de rețele.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare

Prin prezenta documentatie nu se propune parcelarea terenului.

Ulterior aprobari prezentei documentatii se pot realiza operatiuni de comasari, dezmembrari sau parcelari asupra terenului studiat, cu respectarea prevederilor RGU 525.

n. Înălțimea construcțiilor – construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime maxim D(parcare)+P+10+etaj 11 retras si H maxim = 39,00m

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile 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.

POT maxim propus = 40 %

r. Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului

„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

CUT maxim propus = 4

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

s. Parcaje –

Parcajele vor fi amenajate în incinta .

Se vor amenaja locuri de parcare la nivelul solului și la demisol. Se vor realiza câte un loc de parcare entru fiecare unitate locativa și încă 10% pentru restul spațiilor cu funcțiuni complementare locuirii, deși spațiile propuse vor avea ca scop deservirea locuințelor amenajate pe acest teren.

ș. Spații verzi și plantate – Terenurile se vor amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuștii și pomi fructiferi).

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va respecta RGU 525.

Se vor realiza locuri de parcare cu dale înierbate.

t. Împrejmuiri – conform Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace sau transparente cu înălțimea de 2,00 m .

Întocmit,

Arh. Pirvulescu Alina Mihaela



Verificat

Arh. Pasare Viorel Dorel



„ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII , TURISM SI SPORT)”

