

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

1. Colectiv de elaborare proiect:

 *Şef proiect:*
C. Arhitect Camui Iulian

 *Arhitectură:*
Arhitect Hortopan Alexandru

 *Desenat:*
Arhitect Hortopan Alexandru

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

2. Borderou:

Piese scrise:

1. Colectiv de elaborare proiect

2. Borderou

3. Anexe

- *certificat de urbanism*
- *copie carte de identitate / copie certificat de înregistrare*
- *plan de amplasament și delimitare a imobilului*
- *extras de carte funciară*
- *extras de plan cadastral*
- *act de vânzare-cumpărare/donație/moștenire (copie legalizata)*
- *avize de amplasament/acorduri/raport verificare.*

4. Memoriu de prezentare

5. Memoriu de arhitectură

Piese desenate:

• ***Arhitectură:***

- | | |
|--|--------------|
| U.01- <i>Plan de incadrare in teritoriu</i> | - SC. 1/2000 |
| U.02- <i>Situatie existenta</i> | - SC. 1/500 |
| U.03- <i>Reglementari urbanistice - zonificare</i> | - SC.1/500 |
| U.04- <i>posibilitati de mobilare urbanistica</i> | - SC.1/500 |
| U.05- <i>Reglementari edilitare – echipare edilitara</i> | - SC.1/500 |
| U.06- <i>Circulatia juridica a terenurilor si obiective</i> | - SC.1/500 |
| U.07- <i>Ilustrarea Urbanistica</i> | - SC.1/500 |
| U.08- <i>Perspectiva aeriana</i> | - SC.1/500 |
| U.09- <i>Desfasurata stradala existent si propus</i> | - SC.1/500 |

Denumire proiect: Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj

Beneficiar: Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

ANEXE:

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	6
1.3. BAZA LEGALĂ	7
1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	10
1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	10
1.6. MODE DE PREZENTARE.....	10
2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ	11
2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE	11
2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității	11
2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare.....	11
2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior	11
2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	12
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	12
3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE	12
3.1. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI	12
3.3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	13
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC.....	13
3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR.....	13
3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR.....	13
3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI	13
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ	14

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	14
4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE	14
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	17
4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI.....	18
4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE	19
4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE	19
4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	19
4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA.....	19
4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	20
4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.....	20
4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI.....	20
4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	20
4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE	21
4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR.....	21
5. CONCLUZII	22
6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE.....	23

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire investiție	: <i>Elaborare PUZ pentru dezvoltare zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, turism, activitati recreative, distractive si sportive.</i>
Amplasament	: <i>Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj</i>
Beneficiar	: <i>Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida</i>
Data elaborării	: <i>Noiembrie 2023</i>

1.2. OBIECTUL 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 unei persoane fizice sau juridice.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale, 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 constituit al omului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenurilor cu numerele cadastrale 52560, și 59034 (format din nr. cad. 60828 și nr. cad. 60829), teren proprietate privată a firmelor Eurotulipo SRL și Enero Furnizare SRL ambele reprezentate prin Surupaceanu Bianca Aida, proprietarul dorește alipirea terenurilor și construirea unei clădiri cu spații comerciale și servicii de sănătate la parter iar la etaj spații de locuire, regim de înălțime P+4E dar și schimbarea destinației clădirilor existente C1, C2, C3 și C4 în birouri, activități recreative pentru copii (divertisment, agrement, turism, activități recreative, distractive și sportive) pentru a oferi un caracter mixt zonei prin oferirea de spații comerciale sau de servicii la parter, iar la etajele superioare locuire prin camere de diferite dimensiuni, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- reglementarea indicatorilor urbanistici zonali ai terenului;
- alipirea terenurilor;
- schimbarea destinației clădirilor existente C1, C2, C3 și C4;
- asigurarea acceselor la teren prin corectarea cu aleile de incintă propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor; retragere de 5.00m și

1.85m de la aliniamentul străzii Islaz;

- regimul de inaltime propus de P+4;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim propus (70%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (3.8), specific regimului de înălțime.

Reglementarile fiscale au fost stabilite prin UTR 2 – Zona industrială nord, subzona I.2.5 – unități industriale. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

1.3. BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- Ordin nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;

- Legea nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum si a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicata;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele masuri de perfectionare a regimului achizițiilor publice, precum si a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr.107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Republicata;
- Codul Civil
- Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica;
- Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014;
- Ordinul nr.1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si

pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012;

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal conține următoarele:

Piese scrise

Memoriu general – Cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni;

Reglementările de urbanism: enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază P.U.Z. în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piese desenate

Piesele desenate sunt realizate conform ”Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 009-2000 sunt realizate pe suport topografic la scara 1:500.

1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal devine instrument tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a Unității Teritoriale de Referință de care aparține.

Pe baza P.U.Z. aprobat, în condițiile reglementate de acesta și cu respectarea condițiilor din avizele solicitate prin certificatul de urbanism se poate elabora Autorizația de Construire.

1.6. MODE DE PREZENTARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost întocmit într-un număr de doua

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

exemplare necesare în procesul de avizare/aprobare cât și după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenurile ce au generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este proprietatea firmei Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL reprezentate prin Surupaceanu Bianca Aida. Terenul este situat în intravilanul aprobat al Municipiului Târgu Jiu.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 124 din 31.01.2024 – Zona industrială nord, subzone I.2.5 – unitati industriale.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investițiile s-au efectuat pe suportul topografic furnizat de Oficiul de Cadastru Gorj.

De asemenea a fost întocmit Studiu Geotehnic, verificat la cerința Af.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu, terenul studiat este situat în U.T.R. 2 – Zona industrială nord, subzone I.2.5 – unitati industriale.

2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Str. Islaz. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din str. Islaz, drum cu care se învecinează pe latura de vest sud și est.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Terenul are o formă rectangulară, neregulată în plan, dimensiunile fiecărei laturi fiind specificate în Planul de Amplasament și Delimitare a Bunului Imobil.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la nord: nr. cad. 35249, SC ROSTRAMO SRL / nr. cad. 5039/1/2 / nr. cad. 56133;
- la sud: Strada Islaz, nr. cad. 58327;
- la vest: Strada Islaz / SC ROSTRAMO SRL;
- la est: nr. cad. 58327 / nr. cad. 53139 / nr. cad. 56133.

Este de menționat caracterul omogen al zonei; delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit.

Zonele învecinate sunt ocupate de depozite, străzi ce aparțin domeniului public. Terenul este delimitat de împrejurimi pe latura de est pentru terenul cu nr. cadastral 52560, pe latura de sud pentru terenul cu nr. cad. 59034 și neimprejmuit în rest.

În prezent există fond construit pe teren C1- secție întreținere (529.00 mp),

C2 – hala productie (396.00 mp), C3 – Sediu firma (155.00 mp), C4 – hala metalica (445.00 mp).

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații nu este liber de construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zona industrială nord, subzone I.2.5 – unitati industriale.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă au un regim de înălțime cuprins între P și P + 3. Arhitectura este una specifică construcțiilor de construcțiilor realizate după anul 2000, cu finisaje și volume variate.

3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zona industrială nord, subzone I.2.5 – unitati industriale.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține firmei Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL ambele reprezentate prin Surupaceanu Bianca Aida, conform Actului de vanzare cumparare nr. 461 din 28.02.2020 emis de notar Nicolae Popescu-Bejat in scris in C.F. nr. 52560 cu nr. cad. 52560 , actului de vanzare cumparare nr. 106 din 16.01.2020 emis de notar Badea Silvia in scris in C.F. nr. 60828 cu nr. cad. 60828 si actului de vanzare cumparare nr. 50 din 07.01.2015 in scris in C.F. nr. 60829 cu nr. cad. 60829. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI

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

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

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

Categoria de importanță a obiectivului

Categoria de importanță a construcției, conform H.G.R. 766/1997, este ”D”

Clasa de importanță, conform P100-1/2013 este – ”III”.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat nu este liber de construcții.

Procentul de ocupare a terenului (POT) existent este de 50.00% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 1.5.

3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Strada Islaz este purtătoare a următoarelor rețele edilitare: energie electrică, apă, gaze naturale si canalizare.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare a analizelor efectuate, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare a prezentei documentații vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei cladiri cu spatii comerciale si servicii de sanatate la parter iar la etaj spatii de locuire, regim de inaltime maxim de P + 4E dar si schimbarea destinatiei cladirilor existente C1, C2, C3 si C4 in birouri, activitati

recreative si spatiu de joaca pentru copii (divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive).

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective are în vedere realizarea construcției cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresie arhitecturală a construcțiilor învecinate.

Respectând cerințele impuse de beneficiar, a opțiunilor privitoare la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse.

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii compositionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra noii clădiri;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii;
- realizarea unui front reprezentativ către aliniamentul stradal (aleea de acces comuna racordată la Strada Islaz)
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a intrării principale în clădire;

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în construcție, dar și

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

evacuarea naturală a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, parcaje etc.

Constructii existente mentinute:

- C1 (529.00 mp) schimbare destinatie din sectie intretinere in spatiu de joaca pentru copii
- C2 (396.00 mp) schimbare destinatie din hala productie in activitati recreative
- C3 (155.00 mp) schimbare destinatie din Sediul firma in spatiu birouri
- C4 (445.00 mp) schimbare destinatie din hala depozitare in spatiu de joaca pentru copii

Constructii propuse:

- 1 constructie 894.53mp

Investiția propusă va avea următoarele caracteristici:

- Suprafață teren studiat: 4.959,00 mp;
- Regim de înălțime propus: P+4;
- H_{\max} atic: +18.00 m;
- H_{\max} cornisa: +15.00 m;

- S_{teren} 4.959,00 mp
- $S_{\text{construita existenta}}$ 1.524,00 mp;
- $S_{\text{desfasurata existent}}$ 1.679,00 mp;
- $S_{\text{construita propusa}}$ 2.475,00 mp;
- $S_{\text{desfasurata propusa}}$ 7.450,00 mp;
- $S_{\text{construita propusa}}$ 3.469,00 mp;
- $S_{\text{desfasurata propusa}}$ 19.000,00 mp;

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

- S_{alei teren} 990.00 mp;
- S_{spatii verzi si plantatii teren} 495.00 mp;

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile de derulare a investiției. Funcțiunea parcelei este zona industrială iar destinația propusă va fi zona mixtă de servicii.

Amplasarea construcției se va face conform Planșei 3 – Reglementări urbanistice și planșa 4 – Posibilități de mobilare urbanistică și în prezentul PUZ.

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți sunt:

- 7.00, 1.75 și 1.00 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 5.00 m și 1.85 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.00 m, 3.80m și 0.60 m față de limita de proprietate dinspre

est;

- 2.00 m și 1.70 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Construcția va avea următoarea structură constructivă:

- Fundații continue;
- Stâlpi și centuri din beton armat
- Pereți din zidărie BCA/caramida;
- Șarpantă din lemn;
- Învelitoare din țigla/tabla;

Regimul de înălțime al construcției va fi P+4E.

Înălțimea maximă la atic va fi 18.00 m raportat la cota ± 0,00.

Înălțimea maximă la cornisa va fi 15.00 m raportat la cota ± 0,00.

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

Finisaje interioare:

- Gresie;
- Parchet;
- Zugrăveli cu vopsea lavabilă culori diferite;

Finisaje exterioare:

- Tencuială minerală / culoare alb, crem;
- Tâmplărie / P.V.C., culoare negru/gri/maro;

Suprafață construită

- Suprafața construită ex. = 1.524,00 mp;
- Suprafața construită pr. = 2.475,00 mp;
- Suprafața construită pr. = 3.469,00 mp;

Structura de rezistență – pentru construcția propusa:

- Fundația este continua sub ziduri, realizate din beton de clasă C16/20-XC2-D16-C1 1,0-S3. Pentru evitarea alterării terenului de sub talpa fundației, ultimul strat 10 - 15 cm va fi format din balast compactat; se vor îndepărta rădăcinile și stratul vegetal înaintea turnării betonului din blocul de fundare;

- Elevația este din beton de ciment de clasă C 20/25 prevăzute cu centuri armate cu Ø6 PC52 longitudinal și etrieri Ø8/15 OB37;

- Pereții sunt din zidarie BCA/caramida.

- Invelitoarea este o terasa necirculabila cu atic.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de amplasamentul parcelei și față de vecinătăți

este prezentată în Planșa nr 3 – Reglementări urbanistice si planșa nr. 4 - Posibilitati de mobilare urbanistica.

S-a ținut cont de Regulamentul de Urbanism Local aferent PUG, de prevederile Codului Civil și de O.M.S. 119 din 2014 Actualizat.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Se vor folosi materiale acreditate cu agrement tehnic și declarație de conformitate.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe parcela studiată există fond construit existent.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din Strada Islaz, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de vest, est si sud.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea construcției s-a realizat luând în calcul forma neregulată a parcelei și particularitățile topografice ale acesteia.

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul, terenul studiat nefiind în zona de protecție a monumentelor de

arhitectură si a siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția care face obiectul prezentului studiu nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus pe amplasamentul tratat în P.U.Z. modifică funcțiunea zonei – Zona industrială nord, subzona I.2.5 – unități industriale în zona mixtă de servicii .

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică spațiilor de cazare.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul strazii Islaz este de categoria III.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la minim 45 cm față de terenul amenajat. Aleile propuse vor urmări pantele terenului existent. Vor fi realizate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Distanțele construcției față de vecinătăți sunt:

- 31.35m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 5.00m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Amplasarea construcției față de vecinătăți se va face conform Planșei nr. 3 – Reglementari urbanistice si Plansa 4 – Posibilitati de mobilare urbanistica din prezenta documentație.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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

Canalizarea se va rezolva prin rețeaua de canalizare existentă.

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

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

Alimentarea cu căldură

Din rețeaua stradala existentă.

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.

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
4.959 mp	100 %		1.524 mp	30.73 %	1.945 mp	39.27 %	990.00 mp	20.00 %

Spatiu verde			
495.00 mp / 10.00 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
30.73%	50.00%	0.3	1.5

Situatia maxim propusa

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
4.959 mp	100 %		1.524 mp	30.73 %	1.027 mp	20.70 %	1.728.45 mp	34.85 %

Spatiu verde			
679.00 mp / 13.69 %			
POT pr.	POT max. pr.	CUT pr.	CUT max. pr.
51.44%	70.00%	1.2	3.8

5. CONCLUZII

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

- amplasamentul studiat, este supus opțiunii proprietarului, în condițiile mai sus amintite;

Denumire proiect: *Elaborare PUZ pentru zona mixta in scopul construirii ansamblu de cladiri si facilitati cu functiuni mixte-locuinte, comerciale, birouri, servicii de sanatate, invatamant, divertisment, agrement, turism, activitati recreative, distractive si sportive*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Islaz, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Eurotulip SRL si Enero Furnizare SRL prin Surupaceanu Bianca Aida*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

- se propune reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului;
- se propune schimbarea din zona industrială în zona mixtă de servicii;
- se propune schimbarea destinației clădirilor existente;
- se propune realizarea unei construcții cu un regim de înălțime P+4 E;
- se propun accese auto și pietonale din Strada Islaz;
- se propune racordarea noii construcții la rețelele existente în zonă;
- se propune realizarea a 38 locuri de parcare pe parcela dintre care 1 loc pentru persoanele cu dizabilități locomotorii;
- se propune realizarea de spații verzi;

6. 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 autorizației de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate sau impuse de către serviciul tehnic de specialitate al Consiliului Local.

Întocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru