

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



P.U.Z.
– generat de obiectivul
"Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"
orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului

DOCUMENTATIE P.U.Z. PRELIMINAR

Deva

februarie 2020

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z.



FOAIE DE GARDĂ

Titlu proiect:	P.U.Z. – generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"
Amplasament:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj
Beneficiari:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA
Faza:	Documentatie P.U.Z. –
Proiectantul general:	S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA – Adresa: str. 22 Decembrie, nr.37, Complex Comercial Ulpia Shopping Center - Corp Administrativ, loc.Deva, jud.Hunedoara Tel.:+40 726 123 929 Fax.:+40 372 871 110 e-mail: office@primaveradesign.ro
Proiectant specialitate	S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L., reprezentat prin ing. Ghitoaica Maria
Studiu geotehnic	Adresa: str. Horia, nr.36, com, Ilia, județul Hunedoara Tel.: 0745 /622359 Fax: 0254/224190 e-mail: geosilvmaiz@clicknet.ro
Proiectant de specialitate	S.C. TOPOGRAFIC ING S.R.L. - Ing. Mihail Avram
Studiu topografic	Adresa: municipiul Deva, Aleea Jiului, bl.G/18, punct de lucru Cepromin Deva, cam 519 Tel.: 0742266507 E-mail: mihailavram@yahoo.com
Data	februarie 2020

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, brășamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă

Borderou general

VOLUMUI 1: MEMORIU DE PREZENTARE

I. Introducere

- I.1. Date de recunoastere a documentatiei
- I.2. Obiectul lucrării
- I.3. Surse documentare

II. Descrierea situatiei existente - Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

- II.1. Evolutia zonei
- II.2. Încadrare înlocalitate
- II.3. Elemente ale cadrului natural
- II.4. Circulatia
- II.5. Ocuparea terenurilor
- II.6. Echipare edilitară
- II.7. Probleme de mediu
- II.8. Optiuni ale populatiei

III. Concluzii ale studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente

IV. Solutiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

- III.1. Prevederi ale PUG
- III.2. Valorificarea cadrului natural
- III.3. Modernizarea circulatiei
- III.4. Zonificarea functională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici
- III.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- III.6. Protectia mediului
- III.7. Obiective de utilitate publică

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



V. Concluzii, măsuri în continuare

VI. Anexe

- V.1 Certificat de urbanism nr.26 din 08.03.2019 (copie)
- V.2 Extras de Carte Funciară pentru informare (copie)
- V.3 Documentatie topografică vizată O.C.P.I. cu situatia existentă (copie)
- V.4 Avizul de oportunitate din pentru documentatia de urbanism:
- V.5 Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism.

B. PIESE DESENATE

Denumire plansă	Scara	Număr plansă
PLANSE DE BAZĂ		
Plan de încadrare în teritoriu si in PUG	1:15000	1
Analiza situatiei existente	1:500	2
Reglementări urbanistice-zonificare	1:500	3
Reglementări - echipare edilitară	1:500	4
Proprietatea asupra terenurilor, circulatia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica	1:500	5
Propuneri de ilustrare urbanistica	1:500	6

Data:
februarie 2020

Întocmit:
Arh. ANCA VULCAN

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



VOLUMULI. MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1 Date de recunoastere a documentatiei

I.1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

P.U.Z.

– generat de obiectivul

"Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"

I.1.2. Amplasament:

orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj

I.1.3. Beneficiari:

BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA

Adresa: ...

Tel.: ...

I.1.4. Proiectant general:

S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L.

Adresa: str. 22 Decembrie, nr.37, Complex Comercial Ulpia
Shopping Center - Corp Administrativ, loc.Deva,
jud.Hunedoara

Tel.: +40 726 123 929

Fax.: +40 372 871 110

e-mail: office@primaveradesign.ro

I.1.5. Subproiectanți, colaboratori

TOPOGRAF ing. Mihail Avram

Adresa: Aleea Jiului, bl.G/18, punct de lucru Cepromin Deva, cam
519

Tel.: 0742 / 266507

GEOTEHNICIAN ing. Maria Ghitoaica (S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L.)

Adresa: str. Horia, nr.36, com, Ilia, județul Hunedoara

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



Tel.: 0745 / 622359

I.1.6. Data elaborării:

februarie 2020

I.1.7. Regimul juridic.

Conform certificatului de urbanism nr. 26 din 08.03.2019 eliberat de primaria orasului Novaci terenul studiat, identificat prin CF 38589 si CF38509, este in intravilan, UTR – Zona centrala, pentru care se pot autoriza fara documentatii urbanistice doar lucrari de intretinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent. Avand in vedere ca proprietarii terenurilor solicita insertia in tesutul urban a unui magazin "Penny Market" s-a solicitat prin certificatul de urbanism elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. De asemenea s-a mentionat faptul ca imobilele nu sunt incluse pe lista monumentelor istorice si nu sunt situate in zona de protectie a acestora.

	supr.masurata	supr.in acte	proprietar
CF 38589	4899 mp	4809 mp	Bondoc Dumitru
CF 38509	3324 mp	3776 mp	Munteanu Mihaela
TOTAL	8223 mp		

I.1.8. Regimul economic (conform Certificatului de Urbanism nr. 26 din 08.03.2019):

Terenul studiat face parte din zona centrala a localitatii Novaci, fiind scutit de taxe.

Folosinta actuala pentru primul lot:

CF 38589	4899 mp
curti constructii	947 mp
pasune	3705 mp
neproductiv	247 mp

Iar pentru al doilea

CF 38509	3324 mp
curti - constructii	200 mp
arabil	961 mp
faneata	2163 mp

I.1.9. Regimul tehnic conform Certificatului de Urbanism nr. nr. 26 din 08.03.2019:

- functiuni complexe de interes public, se pot autoriza lucrari de intretinere, renovare modernizare la nivelul fondului construit existent si amenajarilor existente.

I.2 **Obiectul lucrării**

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului si ca urmare a cerificatului de urbanism nr. 26 din 08.03.2019, emis de Primăria orasului Novaci.

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z.



Prezenta documentatie - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - studiază amplasamentul cuprinzând terenul înscris în CF 38589 si CF 38509 , în suprafată totala de 8223 m², teren aflat în intravilanul orasului Novaci.

Prezentul P.U.Z. se întocmeste pentru "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"

Conform Legii 350 / 2001 actualizata, prin planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Planul urbanistic zonal stabileste strategia si reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin functional, tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are în vedere următoarele categorii de probleme:

- armonizarea functiunii propuse (comerciala) cu functiunile preexistente în vecinatate - amplasamentul studiat se afla in vecinatatea unei alte cladiri cu functiune comerciala si de servicii in odmeniul turismului si alimentatiei publice cu regim de inaltime P+1+M, si a unor cladiri de locuit individuale, cu regim de inaltime P.
- rezolvarea parcării necesare pentru obiectivul propus;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale ce va asigura accesul la obiectivul propus
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, sistemul de încălzire, alimenatrea cu energie electrică, telefonie;
- amenajarea urbanistică a teritoriului studiat;
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z..

1.3 Surse de documentare si baza legală

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



- Planul Urbanistic General al Orasului Novaci si regulamentul general de urbanism aferent
 Baza legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";

- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism";

- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată

- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificarile si completariile ulterioare

- Legea privind circulatia juridică a terenurilor nr. 247/2005

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011

- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr.213/1998 actualizată 2011

- Codul Civil.

- Normativ de sigurantă la foc a constructiilor P-118/99

- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.

- Legea 481/2004 privind protectia civilă

- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.

- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările si completările ulterioare;

- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, cu modificările si completările;

- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;

- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;

- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și în parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

I.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament;
- Planul topografic întocmit în vederea realizării P.U.Z. vizat de O.C.P.I. Gorj;

II. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.1 Evoluția teritoriului și localității din punct de vedere istoric, cultural, demografic, economic, urbanistic și arhitectural

Atestat documentar încă din 1502, într-un hrisov al voievodului Radu cel Mare (1495-1508), Novaciul a devenit cu timpul centrul în jurul căruia gravitau satele din jur. La aceasta a contribuit și imigrația păstorilor din Mărginimea Sibiului, care, în secolele XVIII și XIX, s-au așezat pe aceste meleaguri, pentru a scăpa de fiscalitatea și persecuțiile religioase ale autorităților austriece din Transilvania. Ei au întemeiat un nou sat, Novaci Ungureni sau Novaci Străini, iar obiceiurile și costumele lor populare vor fi adoptate de cei din satul Novaci Români abia în secolul trecut. Novaciul are o lungă tradiție ca centru administrativ, fiind pe rând reședință de plai, plasă și raion. La începutul secolului XX, grație lui Dumitru Brezulescu și a Băncii Populare „Gilortul” pe care a întemeiat-o, Novaciul cunoaște un avânt economic remarcabil, devenind una din comunele fruntașe ale județului și un model demn de urmat. Cumpărarea moșiei Vlădoianu și împărțirea ei la țărani, construirea unui spital și a unei uzine electrice, a unui hotel și cabane la Rânca sunt cele mai importante realizări din această perioadă, care au dus la declararea Novaciului, la 24 august 1934, ca stațiune climaterică.

Teritoriul administrativ al orasului se întinde pe 24.250 ha (din care 6.608 ha este teren agricol, 10.133 ha sunt acoperite cu păduri, iar 960,82 ha reprezintă teren intravilan) și se întinde spre nord până în creasta principală a Munților Parang. Are în componență patru sate aparținătoare – Bercești, Hirisesti, Pociovaliste și Sitesti, împreună cu care totalizează 6.115 locuitori și are ca vecini comunele: Baia de Fier și Bumbesti Pitic spre est, Malaia și Voineasa (jud. Valcea) spre nord, Crasna spre vest, iar spre sud, Bengesti Ciocadia. De orasul Novaci aparține și Complexul turistic Rânca, situat la circa 1.600 m altitudine și pe muntele Rânca și pe muntele Cornesu.

Între aceste limite, altitudinea variază de la 360 m - în extremitatea sudică a teritoriului administrativ (satul Pociovaliste), la 2.337 m - în Vf. Mohoru sau 2.365 m în Vf. Setea Mare,

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



situate pe creasta principala a Muntilor Parang. –Pozitia localitatii, in arealul Subcarpatilor Olteniei si pe versantii sudici ai Muntilor Parang, determina varietatea si structura reliefului, tipul de vegetatie si lipsa surselor de poluare, elemente determinante in constituirea cadrului natural al teritoriului administrativ ce apartiune orasului Novaci. Prin urmare, localitatea beneficiaza de locuri atractive, pitoresti, cu un climat favorabil recrearii si petrecerii timpului liber.

- Staiunea Ranca: ofera ca atractii turistice cateva trasee montane, lacuri, cateva zone schiabile cu tot cu cablaje, patinoar, un parc de aventura, acces la cateva stane unde se prepara mancare specifica
- Drumul Regelui sau Transalpina care ofera turistilor peisaje de poveste
- Satul Pociovalistea cu pastravaria sa
- Tot aici pe un drum paralel cu paraul Aninis exista o biserica refacuta in ultimi ani de sateni si care are pereti interiori pictati intr-un albastru superb similar cu cel de la manstirea Voronet.
- Biserica de lemn din Novaci-Români, oraș Novaci a fost construită în sec. XVIII. Are hramul „Sfântul Dumitru”. Biserica se află pe noua listă a monumentelor istorice sub codul LMI: GJ-II-m-B-09338.

Zona studiata se afla pe artera principala ce strabate localitatea Novaci, artera ce aduce in zona si numerosi turisti interesati de sporturile de iarna practicate la Ranca sau pe cei doritori sa parcurga traseul Transalpina.

Fondul construit existent in zona este unul eterogen, cu cladiri aflate in stare buna si adecvate din punct de vedere arhitectural, dar exista si cladiri care nu se ridica la standardele necesare si care ar trebui modernizate. Nu se poate detecta un aliniament, unele cladiri fiind situate la limita trotuarului pe cand altele sunt mult retrase in interiorul loturilor.

II.1.1. Potential de dezvoltare

Localitatea Novaci are un potential de dezvoltare legat cu precadere de atractiile turistice din zona. Este probabil ca vor apare activitati de servicii in domeniul turismului si alimentatiei publice. Legat de aceste dezvoltari prezenta unui magazin cu produse intr-o gama variata de domenii ale consumului zilnic, este binevenit si util atat proprietarilor de pensiuni, altor localnici, dar si turistilor aflati in tranzit. .

Amplasarea, în zone rezidențiale, și la artere de tranzit, a unui astfel de centru comercial este binevenită și nu contravine funcțiunilor complementare admise.

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



II.2 Încadrarea în localitate

II.2.1. Pozitia zonei față de intravilanul localității

Terenul luat în studiu este amplasat în intravilanul localității, in partea centrala a ei. In zona sunt cladiri cu regim redus de inaltime, majoritatea locuinte individuale, dar si cladiri care adapostesc functuni comerciale si de servicii. Terenul este situat adiacent unei artere importante care strabate localitatea, este vorba despre DN 67 C, care pe zona localitatii poarta denumirea de str. Parangului.

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Spre NV cu terenul aflat in domeniul public si administrarea CNAIR , fiind vorba despre drumul national DN 67C
- Spre NE cu terenul aflat in proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice pe care se afla o statie de distributie carburanti (Novamixt) si o cladire cu functiune de alimentatie publica si cazare, cu regim de inaltime P+1+M, aflat in proprietatea...
- Spre E cu terenul aflat in domeniul public – drum de acces – in administrarea UAT Novaci (este vorba despre drumul pietonal in directa legatura digul in lungul raului Gilort si cu podul pietonal de peste Gilort)
- Spre SE – cu terenul aflat in proprietatea persoanelor fizice / juridice S.C. Faith S.R.L. – pe care se desfasoara activitati de comert si depozitare a materialelor de constructie
- Spre S – cu terenul identificat la CF 38049 – aflat in proprietatea dnei Zota Valentina – teren pe care se afla o locuinta P si anexele acesteia
- Spre SV – cu terenul identificat la CF 38049 – aflat in proprietatea dnei Cazacu Maria – teren pe care se afla o locuinta P si anexele acesteia
- Spre V cu terenul aflat in proprietatea privata a lui Saceleanu Andrei – teren pe care se afla o locuinta P si anexa acesteia.

Fondul construit în zonele imediat adiacente zonei vizate de acest proiect este in stare buna sau satisfacatoare.

Zona studiată este accesibilă rutier si pietonal din str. Parangului si doar pietonal si dinspre malul raului Gilort.

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



II.3 **Conditii geotehnice si hidrogeologice** - Elemente ale cadrului natural, ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

HIDROGRAFIA ZONEI

Zona luata in studiu face parte din bazinul Jiu , in apropierea raului Gilort. Sub aspectul cantitatii de precipitatii cazute intr-un interval de 24h, acest areal se gaseste intr-o zona cu risc marit. Cantitatea de precipitatii atinge o medie de 675-750 mm / an, favorizand producerea de inundatii.

SEISMICITATEA

Conform P100-1/2006 „Cod de proiectare seismică -partea I- prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR =100ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de $T_c=0,7s$, coeficientului de seismicitate K_s (valori de vârf a accelerației terenului a_g) corespunzându-l o valoare de $a_g= 0,12g$.

Teritoriul orasului Novaci se inscrie din punct de vedere seismic intr-o zona cu magnitudine seismica potentiala de 7-scara M.KS, zona seismica de calcul E, perioada de colt $T_c=0.7s$, raportul dintre acceleratia maxima a miscarii seismice a terenului corespunde zonei seismice de calcul si acceleratia gravitatiei, reprezentat prin coeficientul $a_g = 0,12g$.

II.4. Conditii climatice, pedologice si ecologice

CLIMA

Clima, in general, este temperat continentală cu o varietate de nuante ca urmare a pozitiei geografice, a circulatiei atmosferice si a componentelor de relief prezente si cu o influenta mediteraneeana. Clima se caracterizeaza prin urmatoarele particularitati: - radiatia solara se cifreaza la cca. 1200 kcal/cm/an - temperatura medie anuala este de + 9,7°C (care da in general confort termic) cu medii de +5,2°C in luna ianuarie si de +21,2°C in luna iulie precipitatiile au o distributie neuniforma cu maxime in perioadele mai-iulie si noiembrie si cu minime in luna februarie - stratul de zapada are o durata de 50-65 zile/an, grosimea acestuia variind intre 70-90 cm - numarul zilelor tropicale (cu temperatura peste 30°C) ajunge la numai 20 zile pe an, iar cel al zilelor de iarna (temperaturi sub 0°C) este de 10-20 zile pe an. Datorita influentelor mediteraneene, clima inregistreaza si anumite

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



inversiuni de temperatura care fac ca in vatra orasului temperatura sa fie mai scazuta decat pe platformele invecinate.

*conform SR 10907/1-97 perimetrul cercetat se încadrează în zona IV climaterică "Zonarea Climatică a României"-temperaturi de calcul - iarna temperaturi de -21 grade

* Conform STAS 6472/2-83 -"Zonarea climatică a României" perimetrul cercetat se încadrează în zona II - temperaturi de calcul vara de +25 grade C.

*Conform STAS 10101/20/90 -"Zonarea încărcărilor date de vânt" – zona "A"- altitudine 800m; viteza 22 m/sec; presiune dinamică 0,30 kN/m².

*Conform STAS 10101/20/90 -"Zonarea potențialului vântului" - zona "E"-ore /an cu viteza vântului > de 4m/sec-1.500 ore

*Conform STAS 10101/21/92-"Zonarea încărcărilor date de zăpadă"-zona "A"-greutatea de referință 0,9/1,2/1,5/ kN/m².

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ conf. STAS 6054/93 - perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,70m-0,80m.

II.4 Organizarea circulației și transporturilor

II.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Terenul este situat in localitatea localitatea Novaci, in zona centrala, pe str. Parangului (Dn 67C – Transalpina), la numerele 152-154. Traficul urban nu este aglomerat . Gradul de motorizare in localitate nu este ridicat, insa localitatea este tranzitata frecvent fiind o zona cu numeroase atractii turistice.

In apropierea amplasamentului, la str Parangului, este un trotuar public din pavele autoblocante cu o latime de circa 2m , care spre carosabil a fost delimitat prin piloni de metal alternativ cu puieti de arbusti pentru a preveni ocuparea abuziva a trotuarului de catre masini. Continuitatea acestui pietonal este notabila si se va urmari mentinerea acesteia si prin solutia propusa.

II.5 Ocuparea terenurilor

Terenul luat in studiu este ocupat de o locuinta si anexa acesteia, dar primaria orasului a eliberat deja autorizatie de desfiintare pentru aceste constructii, urmand ca in curand terenul sa fie eliberat. Vor ramane in subteran retelele de alimentare cu apa si canalizare aferente locuintei, care

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



vor fi dezafectate.

II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată

In zona limitrofa celei studiate se afla o statie de distributie carburanti (Novamixt) si o cladire cu functiune de alimentatie publica si cazare, cu regim de inaltime P+1+M, o unitate economica ce desfasoara activitati de comert si depozitare a materialelor de constructie, si mai multe locuinte individuale cu anexele acestora.

II.5.2. Relationări între funcțiuni

Intre functiunea de locuire si cea de prestari servicii sau comert este o relatie stransa si fireasca. Magazinele si unitatile de prestari servicii publice sunt binevenite si deservesc populatia rezidenta in locuintele individuale din zona, dar se adreseaza si persoanelor care tranziteaza localitatea pe artera de interes DN 67C.

II.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona are un procent global de ocupare a terenului de sub 20%.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în proximitatea amplasamentului este în stare bună sau satisfacatoare. Fondul construit existent in zona este unul eterogen, cu cladiri aflate in stare buna si adecvate din punct de vedere arhitectural, dar exista si cladiri care nu se ridica la standardele necesare si care ar trebui modernizate. Nu se poate detecta un aliniament, unele cladiri fiind situate la limita trotuarului pe cand altele sunt mult retrase in interiorul loturilor.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona exista constructii care asigura servicii comerciale, dar tinand seama ca este vorba despre o zona centrala, comasarea mai multor astfel de functiuni este firesca si binevenita, ea generand o functionare adecvata a pietei libere.

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

La DN 67C, dincolo de trotuar, spre terenurile private, mai este o zona verde inierbata, cu latime variabila, unde se afla amplasati si stalpii ce sustin reseaua electrica aeriana din zona.

II.5.7. Existenta unor riscuri naturale pe amplasament sau în zonele învecinate – nu e cazul

II.5.8. Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
---------	--------------------	------------

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, brășamente la utilitati si organizare de santier"	
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj	
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA	
Proiect număr:	266 / 2019	Faza P.U.Z.



CIRCULATIE	asigurarea accesului la terenul studiat nu poate fi facuta in prezent decat pe relatie de dreapta	se propune cedarea de teren spre domeniul public pentru largirea locala a DN67C in vederea amenajarii unei benzi de stocaj pentru permiterea accesului in incinta si pe relatie de stanga
		se propune refacerea trotuarului public pe un traseu usor deviat
		se mentine traseul pietonal dinspre raul Gilort prin amenajarea lui in incinta magazinului
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	teren existent in zona centrala a localitatii nevalorificat	refunctionalizarea zonei prin demolarea cladirilor existente si amenajarea unui spatiu comercial cu marfuri de utilitate zilnica
PROBLEME DE MEDIU		apele pluviale colectate de pe platformele rutiere din incinta se vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi dispersate in zonele verzi adiacente din incinta obiectivului.
PROTEJAREA zonelor fata de constructii si culoare tehnice	rezerva de largire a drumului national conform legii	ORDONANȚA 43 28-08-1997 prevede interdictia de amplasare de cladiri si imprejmuii la mai putin de 13m de axul drumului national

II.6 Echiparea edilitară

II.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite si retele de distributie apă potabilă, retele de canalizare, retele de transport energie electrică, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz).

In lungul str. Parangului exista retele de utilitati astfel se pot asigura toate utilitățile necesare pentru amplasamentul studiat – alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.

II.7 **Probleme de mediu** - Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) - MPLAT (nr. 16/NN/1999) si ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



Nu se constată activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale pe teren.

II.8 Opțiuni ale populației

În urma consultării populației ca urmare a aplicării procedurii de informare și consultare publică în etapa preliminară elaborării PUZ s-a conturat tema de proiectare schitată în avizul de oportunitate eliberat de primăria Novaci.

Nu a existat nici o propunere sau observație referitoare la obiectivul propus.

Mentionăm că în spațiile comerciale propuse se vor desfășura marfuri alimentare și nealimentare. Amplasarea spațiului comercial se va face în limitele zonei edificabile marcate pe planșa 3 – Reglementări urbanistice și în limita unei suprafețe corespunzătoare unui procent maxim de ocupare de 20%.

Încinta va fi amenajată cu spații de parcare și zone verzi, acestea din urmă dispuse în special spre periferia lotului.

Orarul de funcționare este unul normal pentru astfel de activitate, în principiu 8...22.

Positionarea rampei de aprovizionare va fi în partea de sud a incintei (laterală dreapta a spațiului comercial). Se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotelor produse în timpul descărcării marfii până la limitele admise în apropierea locuințelor.

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor populației, reducerea sărăciei, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant. Dezvoltarea zonei va duce la dezvoltarea funcțiilor complementare: locuințe, parcuri, spații verzi, parcuri, accese pietonale și carosabile.

II.8.1. Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare

Administrația publică locală susține deschiderea unui spațiu comercial pe lângă cele similare, prezente deja în localitate, și anume în localitate există un magazin Profi, oarecum similar. Cele mai apropiate magazine din rețeaua Penny sunt la Horezu și Tg. Jiu. De asemenea, susține amplasamentul în zona centrală a localității pentru o mai bună vizibilitate a spațiului comercial.

II.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului

Dezvoltarea propusă prin prezentul PUZ este benefică pentru comunitatea locală. De

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



asemenea, trecerea de la un teren neutilizat, la un spatiu comercial aspectuos, cu amenajarile exterioare de rigoare, nu poate decât să ridice valoarea estetică a zonei.

III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A) Ridicare topografică

A fost realizată o ridicare topografică, vizată de O.C.P.I Gorj care să delimiteze exact amplasamentul cât și poziția drumurilor existente în raport cu terenurile învecinate. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicările topografice de tip cadastral vizate de O.C.P.I. Gorj precum și o ridicare topografică cu nivelment.

B) Referat geotehnic și expertiza geotehnică - pentru obținerea autorizației de construire este obligatoriu obținerea expertizei geotehnice.

C) Studiu asupra problemelor de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv al protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni cu poluări peste nivelurile admise.

D) Lucrări rutiere

În prezent str. Parangului face obiectul unor studii și proiecte pentru modernizare, cu realizarea unui sens giratoriu la circa 170m de accesul propus la magazin. Pentru a corela cele două propuneri s-a apelat la același proiectant de specialitate - SC RMS ROAD SRL.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.2. Prevederi ale PUG – căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului

Conform P.U.G. terenul se afla în zona centrală dar nu face parte din zone protejate.

III.3. Valorificarea cadrului natural - relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare

Prin prevederea unei construcții cu regim de înălțime P (înălțime maximă 7,5m la atic) pe amplasamentul studiat, peisajul natural continuă să patrundă în oras, fiind partener de dialog cu

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



construcțiile realizate in anii economiei de stat planificate si a planificarii urbane coerente.

Din punct de vedere topografic terenul este aproape plan cu cota variind intre 464,0...465,0, dar cu o diferenta de nivel de circa 1,5m fata de cota drumului de acces. Avand in vedere ca se propune amplasarea cladirii in partea din spate a lotului acolo unde cotele terenului sunt mai ridicate, pentru partea din fata cu parcare si zone verzi se vor realiza umpluturi in vederea racordarii incintei la zona de acces dinspre domeniul public.

Condițiile de fundare rezulta din studiul geotehnic si vor fi corelate cu faptul ca este necesara o umplutura generalizata in partea dinspre strada a amplasamentului si sustinerea terenului spre partea de SV a incintei.

Condițiile de clima sunt cele specificate la cap. II. 3.

III.4. Modernizarea circulației

III.4.1 Organizarea circulației si a transportului în comun, asigurarea locurilor de parcare, garare, amplasarea unor stații de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări.

Întrucât amplasamentul studiat se situează între plăcuțele de localitate ale orașului Novaci, la amenajarea accesului în incintă vor fi aplicate prevederile normativului AND 600 „Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice”.

Soluția tehnică de amenajare a accesului în incintă este prevăzută a se realiza din **str. Parângului (DN 67 C), nr.152 – 154, cu relație de dreapta**, prin **racord simplu**, cu raze de racordare de **12,00 m**.

Pentru **relația de stânga (Rânca – obiectiv)** se va realiza o **bandă de stocaj (buzunar de stânga)**, lucru ce permite stocarea autovehiculelor aflate in trafic, fără a bloca banda curenta de mers a drumului național.

Pentru **relația de stânga**, la intersecția dintre drumul național si str. Gilortului se va realiza un punct de întoarcere care va fi semnalizat corespunzător conform SR 1848/1/2/3-2011.

Aportul de autoturisme adus de noua funcțiune propusă este de circa 150 pe zi. Pe amplasamentul studiat se vor asigura parcaje conform cerintelor beneficiarului si care depasesc numarul impus prin RGU si anume 1 loc de parcare la autovehicul la 40m² suprafată desfășurată magazin, la care se adauga si parcarile pentru autovehiculele personalului de deservire. Numarul minim de locuri de parcare pentru o suprafata desfasurata de maxim 3000mp este 75 la care se adauga 8 locuri pentru personal, rezultand un numar de minim 83 locuri de parcare.

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



- III.4.2 Organizarea circulației feroviare - nu e cazul
- III.4.3 Organizarea circulației navale – nu e cazul
- III.4.4 Organizarea circulației aeriene – nu e cazul
- III.4.5 Organizarea circulației pietonale

Pentru a se putea realiza banda de stocaj este necesar a se ocupa terenul pe care acum il ocupa trotuarul public de pe partea amplasamentului studiat. Trotuarul public va fi refacut pe un traseu deviat in consecinta, tot la limita carosabilului nou propus. Latimea trotuarului va fi de circa 3 m latime si se va continua si in interiorul incintei. Spre carosabil se va prevedea o fasie continua de zona verde care va coincide cu actualul traseu al rețelei aeriene electrice.

Se va urmări amenajarea unui traseu pietonal in incinta care sa asigure accesul persoanelor ce vin din zona podetului peste Gilort spre str Parangului. Pentru aceasta nu se va executa imprejmuirea completa a obiectivului, lasandu-se libera trecerea in dreptul acestei alei.

III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici – principalele funcțiuni, stabilirea destinației tuturor terenurilor

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea comert. Utilizarea terenurilor în această zonă se va face pentru: construirea magazinului comercial, căi de comunicație – carosabile si pietonale, zone verzi si a constructiilor edilitare necesare pentru functionarea obiectivului.

In partea de NV a amplasamentului se prevede posibilitatea amplasarii unui post trafo – constructie supraterana – in imediata apropiere a unei circulatii carosabile apartinand domeniului public. Imprejmuirea incintei va asigura accesul nestingherit la postul trafo direct din domeniul public.

Regim de înălțime

Regimul de înălțime al construcției propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă, astfel regimul de înălțime este P cu inaltimea maxima a constructiei de 7,5m.

Bilant teritorial

Terenul studiat în suprafată 8223 mp este compus din 2 parcele , dupa cum s-a mentionat anterior.

BILANT TERITORIAL		
	EXISTENT	PROPUS

Titlu proiect: P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"

Adresa: orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj

Beneficiar: BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA

Proiect număr: 266 / 2019

Faza

P.U.Z



L	LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	suprafata		procent		suprafata		procent	
		mp	%	mp	%	mp	%		
		8223	100.00	0	0.00				
IS com	INSTITUTII SI SERVICII - COMERT	0	0.00	8085	98.32				
	<i>din care - constructii</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>1433.3</i>	<i>17.73</i>				
	<i>- alei, platforme</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>4286</i>	<i>53.01</i>				
	<i>- zone verzi</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>2365</i>	<i>29.26</i>				
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	0.00	0	0.00				
C	CAI DE COMUNICATIE	0	0.00	138	1.68				
SP	SPATII PLANTATE	0	0.00	0	0.00				
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	0.00	0	0.00				
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		8223	100.00	8223	100.00				
P.O.T.		0.00	%	max		20.00		%	
C.U.T.		0.00		max		0.20			

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare propus prin prezentul PUZ a rezultat tinand seama cu faptul ca aceasta dotare comerciala se insereaza la limita unei zone rezidentiale cu locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu procent de ocupare 35%. Am stabilit un POT maxim propus - 20,00%. Tinând seama de regimul de înăltime din zonă, clădirile alăturate fiind P+M si P , dar si de intentia initiatorului planului de a propune o cladire pe parter, se stabileste CUT maxim propus 0.2 . Ca urmare a variantei de mobilare prezentate POT= 17.73%, iar CUT =0,18.

III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Nu este necesară dezvoltarea rețelei edilitare ci numai realizarea bransamentelor necesare pentru functionarea magazinului comercial propus.

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelilor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apă potabilă cât si executia lucrărilor vor fi realizate de proiectanti si executanti autorizati în domeniu.

Canalizarea

In zona amplasamentului exista retea de canalizare unitara. Reteaua de canalizare

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



menajera si cea de canalizare a apelor pluviale curate se vor uni inainte de a intra in caminul de racordare la rețeaua orasului. Apele pluviale poluate de pe suprafata carosabila a incintei vor fi colectate separat si trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in rețeaua orasului.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, pe baza studiului de soluție ce se va întocmi. Măsură energiei electrice consumate se face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT. Racordul va fi executat în baza documentației elaborate de o firma specializata .

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit si suprasarcină cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică si cu întreruptoare automate cu reglaj la suprasarcină.

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire)

Apa caldă va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrica, amplasate local, la punctele de consum. Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor atat in salile de vanzare cat si in spatiile anexe.

Telefonizarea

Se va asigura dintr-un racord realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de firma furnizoare.

În incintă și în construcțiile propuse se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antiefracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

III.7. Protectia mediului

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin constructia spatiului comercial. În vederea protectiei mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile urbane;
- depozitarea deseurilor menajere în pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate în spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, în afara platformelor si spatiilor special destinate;

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejurire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



- protectia calitatii apelor.- apele pluviale colectate de pe platformele carosabile din incinta se vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in rețeaua de canalizare a orasului, iar apele menajere rezultate de la zona de semipreparate se vor trece in prealabil printr-un separator de grasimi.

7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare – în cazul activității comerciale sursele de poluare pot fi – ape menajere, gunoi menajer, poluare cu CO² de la centrala termică, poluare sonora. Nici una din aceste surse nu poate fi eliminată, dar poate fi diminuată prin măsuri specifice evidentiate la punctele următoare.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu e cazul

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate – Pentru protejarea solului și a apei s-a prevăzut un separator de nisipuri și hidrocarburi care filtrează apă colectată de pe carosabil înainte de a o deversa în sistemul de canalizare a orașului

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor - Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări servicii pe care le va încheia investitorul.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate – nu e cazul

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi – pe teren se vor amenaja zone verzi.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu – nu e cazul

7.8. Refacerea peisagistică si reabilitarea urbană – Terenul, în prezent, este neutilizat, maidan. Prin realizarea investitiei propuse se realizează o bună reabilitare urbană.

7.9. Valorificarea potentialului turistic – nu e cazul, zona în discuție neprezentând interes deosebit din punct de vedere turistic.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore - nu este cazul.

III.8. Obiective de utilitate publică

8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr mp	lung m	investitor	administrator

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



1	trotuar public	138.5	52	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG Romania S.R.L.	UAT Novaci
---	----------------	-------	----	---	------------

8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

- terenul studiat este situat în intravilanul orasului Novaci – total 8223 mp.

	supr.masurata	supr.in acte	proprietar
CF 38589	4899 mp	4809 mp	Bondoc Dumitru
CF 38509	3324 mp	3776 mp	Munteanu Mihaela

- racordul carosabil

8.3. Determinarea circulatiei terenurilor pentru realizarea obiectivului propus – pentru realizarea trotuarului este necesara cedarea unei suprafete de 138.44mp din proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice in domeniul public, care va fi administrat de primaria Novaci.

IV. Concluzii, măsuri în continuare

1.1. Înscierea în prevederile PUG aprobat.

Prezenta documentatie P.U.Z. + R.L.U. reglementează functionalizarea zonei studiate din pentru spatii comerciale cu regim de inaltime parter, spatii destinate comertului si serviciilor. Totodata se stabileste procentul maxim de ocupare a terenului de 20% si CUT maxim 0.2.

1.2. Categoriile principale de interventie care să sustină materializarea programului de dezvoltare propus

Nu sunt necesare interventii din partea municipalității, întreaga dezvoltare propusă este în sarcina si în capabilitatea investitorului. Categoriile principale de interventie sunt schimbarea destinatiei terenului, realizarea unui acces pentru parcare, a trotuarului public in lungul str. Parangului pe lungimea indicata in planse si bransamente la retelele tehnico-edilitare.

1.3. Priorități de interventie – nu e cazul

1.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Deschiderea unui magazin Penny in localitatea Novaci va largi gama de optiuni ale populatiei si turistilor, va asigura o diversificare a marfurilor si o concurenta necesara stabilirii unor preturi rezonabile. In localitate exista un magazin Profi, oarecum similar. Cele mai apropiate magazine din reseaua Penny sunt la Horezu si |Tg. Jiu.

Prin deschiderea acestei unitati se vor crea locuri de munca noi , mai bine platite

Titlu proiect:	P.U.Z.– generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, stalp publicitar, împrejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier"		
Adresa:	orasul Novaci, str. Parangului nr. 152-154, CF 38589 si CF38509, jud.Gorj		
Beneficiar:	BONDOC DUMITRU si MUNTEANU MIHAELA		
Proiect număr:	266 / 2019	Faza	P.U.Z



(concurenta jucand un rol important si la stabilirea nivelului de salarizare).

Consideram ca inserarea in zona a unui magazin din lantul Penny Market va aduce si beneficii estetice prin aspectul ingrijit al acestui magazin si prin amenajarile exterioare de calitate pe care le promoveaza.

Data:

februarie 2020

Întocmit:

Arh. Anca Vulcan