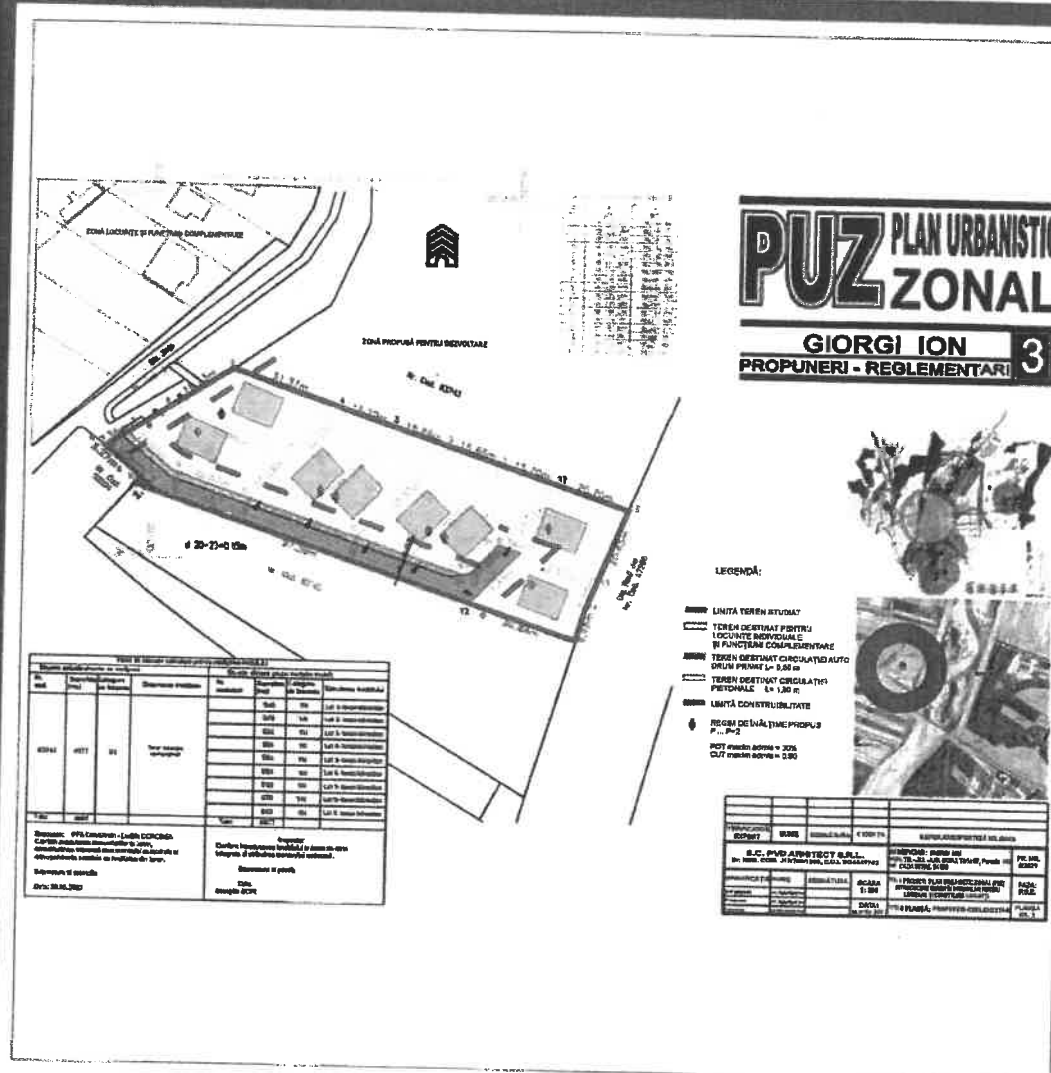


Pr. nr. 6/2021

ANEXA HCL nr. 595/31.10.2021



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
MUN. TG.- JIU, STR. JIȚE (De 92)
NR. CADASTRAL 51070, JUD. GORJ

BENEFICIAR:
GIORGI I. ION

Pr. nr.
6/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
MUN. TG.- JIU, STR. JIȚE (De 92)
NR. CADASTRAL 51070, JUD. GORJ

S.C. PVD ARCHITECT S.R.L.



BENEFICIAR:
GIORG I. ION

Lista de semnături:

Șef Proiect:

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Colectiv Elaborare:

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Ing. Oniga Florin

Ing. Dijmărescu Claudia



COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU**AVIZ CTE**

Nr. 6831/data 12.04.2022

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în sedinta din 12.04.2022, a examinat lucrarea: PUZ PENTRU LOTIZARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE STR. JIETE (DE 92), NR. CADASTRAL 51070, MUNICIPIUL TG-JIU, JUDET GORJ - BENEFICIAR GIORGI I. ION

Sursa de finantare:

Nr. lucrare: 4842

Elaborata de: PVD ARHITECT SRL

1. Categoria de importanta a constructiei: Constructii de importanta redusa
2. In urma examinarii documentatiei, a referatelor de specialitate si a avizelor ce insotesc lucrarea se constata urmatoarele:
Valoarea lucrarii:

Varianta 1**Indicatori de eficienta economica****Indicatori de proiect****Lucrarea cuprinde:****Varianta 1**

În urma discuțiilor purtate în cadrul sedintei, Comisia Tehnico- Economică MT&JT a Distribuție Energie Oltenia S.A. AVIZEAZĂ favorabil lucrarea menționată, cu următoarele concluzii detaliate în vedere constientizării și respectării legislației care reglementează racordarea la rețelele electrice de distribuție (RED) și respectiv condițiile în care se poate solicita devierea RED, respectiv condițiile de coexistență dintre RED și construcțiile civile și industriale, cai de acces și alte rețele de utilități, ținându-se seama de Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici din locația menționată, se va elabora un studiu de fezabilitate, conform prevederilor ord ANRE 36/2019.

Definirea condițiilor de coexistență ale RED cu construcțiile și rețelele învecinate, precum și promovarea unor modificări/devieri ale RED, sunt reglementate de ANRE prin Ordinul 239/2019 și Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.

Aplicarea metodologiei de eliberare a avizelor de amplasament se face prin coroborarea cu

Aviz CTE: 6831/12.04.2022

prevederile următoarelor Acte normative:

- a.#Legea energiei electrice si gazelor naturale nr. 123 / 2012;
- b.#Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c.#Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d.#Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006;
- e.#Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- f.#Ordinul ANRE nr 59/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public ;
- g.#Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- h.#Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, și Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.;
- i.# Ordinul ANRE nr. 128/ 11.12.2008 # "Codul Tehnic al rețelor electrice de distribuție";
- j.#Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 20/2004 pentru aprobarea Codului tehnic al rețelei electrice de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- k.#Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 38/2007 pentru aprobarea Procedurii de soluționare a neînțelegerilor legate de încheierea contractelor dintre operatorii economici din sectorul energiei electrice, a contractelor de furnizare a energiei electrice și a contractelor de racordare la rețea.

Solicitanții avizelor de amplasament se adresează operatorului de rețea când se află în situația de a efectua :

- ##realizarea unor lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel ;
- ##executarea sau extinderea racordurilor la rețelele edilitare pentru construcții noi sau existente ;
- ##realizarea de lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare si reabilitare privind căi de comunicație, rețele și dotări tehnico-edilitare;
- ##realizarea de lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu ;
- ##amplasarea unor instalații sau obiecte utilizând ca suport elementele rețelei electrice;
- ##demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv a elementelor de construcții de susținere a acestora;
- ##executarea altor lucrări de construcții pentru care, conform legii, este obligatorie obținerea unei Autorizații de construire de la Organele abilitate ;
- ##elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism : planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism și regulamentele locale de urbanism aferente acestora.

Solicitarea Avizelor de amplasament este obligatorie pentru construcțiile ce fac obiectul tuturor categoriilor de lucrări menționate mai sus și se află în una din situațiile în care :

- #Avizul de amplasament se regăsește în lista cu avizele și acordurile legale, necesare în vederea autorizării, prevăzute, conform legii, în certificatul de urbanism ;
- #construcția respectivă va fi/este amplasată în zona de siguranță a capacităților

Aviz CTE: 6831/12.04.2022

Distributie Energie Oltenia
societate administrata în sistem
dualist

Pagina Nr. 2 din 3

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, România
Fax: +40 251 215 004 | www.distributieoltenia.ro
Cod unic de înregistrare: RO 14491102 | Nr. de înregistrare: J16/148/2002

energetice.

Distanțele concrete de coexistență dintre RED și obiectivele învecinate precum și dimensiunile zonelor de protecție și siguranță sunt precizate în Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice ulterioare (ordinele ANRE 239/2019) și Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.

Pentru definirea condițiilor de coexistență și/sau a condițiilor de modificare RED, în temeiul Ordinului ANRE 239/2019, este necesară întocmirea prealabilă a unor studii de soluție/studii de coexistență. Deoarece la faza PUZ aceste studii nu au fost întocmite putem reține că sunt previzibile solicitări de reconfigurare/reamplasare RED și ca de regulă dezvoltarea RED în zona trebuie să vizeze circuite în cablu subteran.

Ne exprimăm disponibilitatea pentru soluționarea în termenele legale a tuturor solicitărilor de emitere avize de racordare și/sau avize de amplasament necesare pentru transpunerea în practică a obiectivelor de dezvoltare urbanistică a municipiului Târgu Jiu, județul Gorj și respectiv de a colabora, cu respectarea legislației în vigoare, pentru transpunerea în practică a soluțiilor tehnice prevăzute în avizele de racordare și/sau în avizele de amplasament.

3. În urma constatărilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia Tehnico-Economică COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA TG JIU a Distribuție Energie Oltenia S.A.

**Avizează FAVORABIL lucrarea menționată,
în varianta 1**

cu următoarele concluzii :
și precizări:

Prezentul aviz nu exonerează proiectantul de responsabilități privind corectitudinea soluțiilor, exactitatea calculelor, corectitudinea devizelor și privind includerea în DTE a tuturor avize/acorduri/autorizațiilor necesare executării legale a obiectivului de investiții precum și pentru exploatarea acestuia netulburată de terți.

PRESEDINTE C.T.E.

RADU IOAN



Aviz CTE: 6831/12.04.2022

Distribuție Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

Pagina Nr. 3 din 3

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, România
Fax: +40 251 215 004 | www.distributieoltenia.ro
Cod unic de înregistrare: RO 14491102 | Nr. de înregistrare: J16/148/2002

Direcția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Carmen Dan

GIORGII I. ION

Str. Meteor, nr. 60C
Jud. Gorj, Mun. Târgu Jiu
Cod poștal :6000075

Nr. 6457-317.491.838/04.04.2022

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **6457-317.491.838** din **30.03.2022** privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **întocmire și aprobare PUZ pentru lotizare și construire locuințe – Mun. Târgu Jiu, Str. T97, P10/2, Jud. Gorj** în urma analizei documentelor, va transmitem planurile de situație scara 1:1000 vizate de societatea noastră, proiect nr. 6/2021 elaborat de PVD ARHITECT SRL completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planurile de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poză la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Terenurile sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PMSRS/PMSRM), răsufletori, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urmă analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
5. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze
 - i. naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze
 - i. naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
6. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi

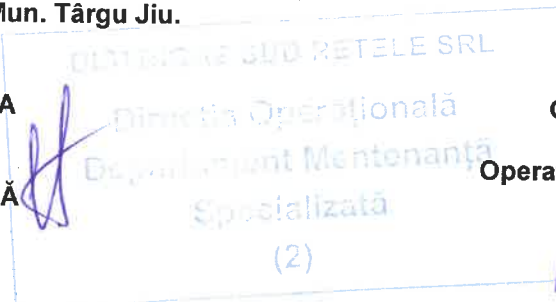


stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

7. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.**
8. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
9. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
10. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
11. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
12. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
13. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
14. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 395 din 23.03.2021 eliberat de Primăria Mun. Târgu Jiu.**

1
Lailla DUCOUSSO EL HIMA

**ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ**



Carmen DAN

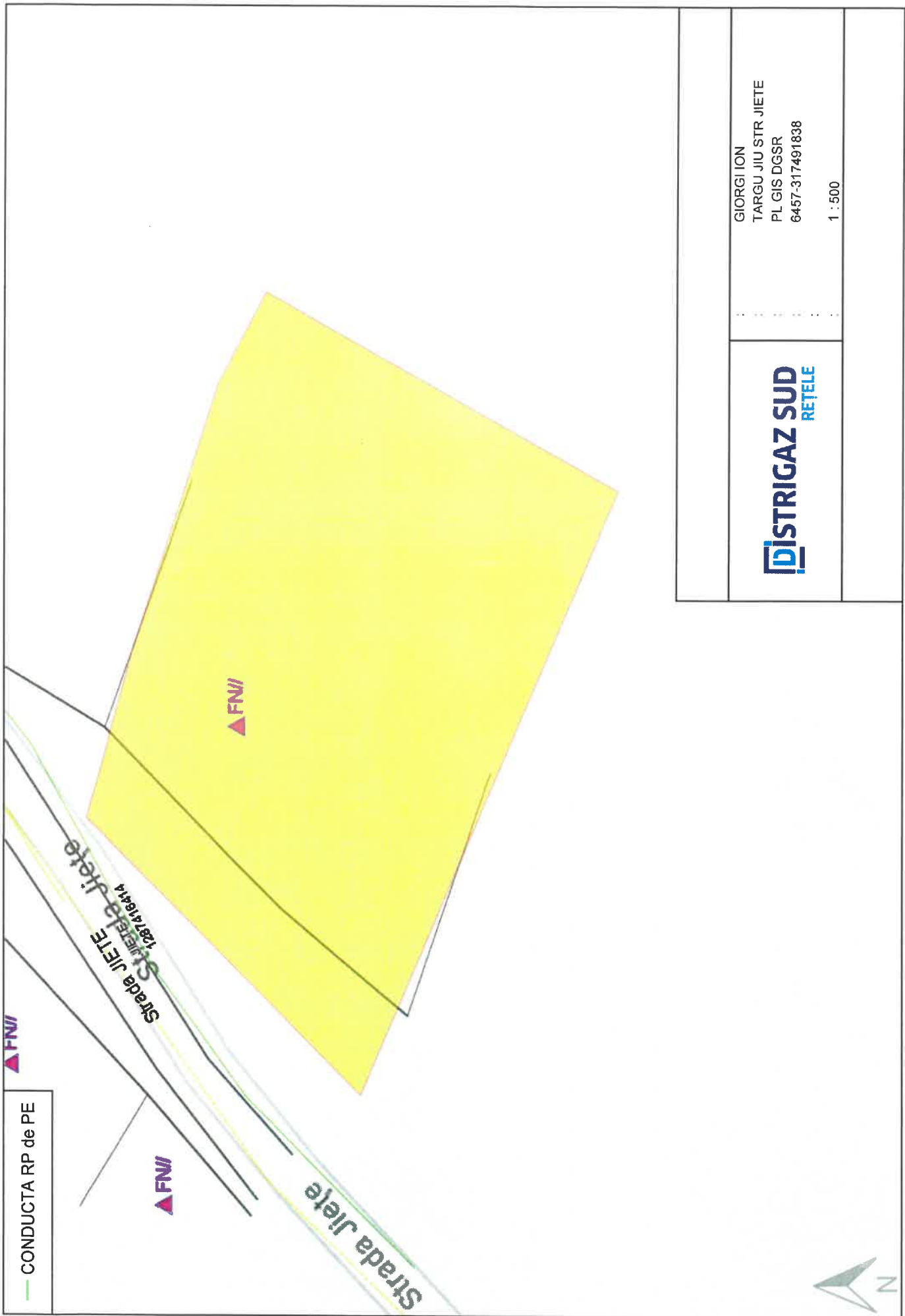
Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

2 Planuri de situație scara 1:1000; plan GIS DGSR

Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer DGSR

Factura nr. 1904892901



GIORGION
TARGU JIU STR JIETE
PL GIS DGSR
6457-317491838
1 : 500

DISTRIGAZ SUD
RETELE

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

GIORGII ION

SITUATIA EXISTENTA - AMPLASAMENT

2

dare detine teren
g.n. in zona studiata
Anexa nr. 122

PUG

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Carmen Gabriela Dan

ANEXĂ LA AVIZUL nr. 6457-317491828

Data:

Semnătura: 04 APR. 2022



N STUDIAT

(din măsurători) S = 5.000,00 mp (din acte)

PRODUCTIV

FORM PUG - ZONĂ DE DEZVOLTARE
RDICȚIE PÂNĂ LA ELABORAREA PUZ)

seșe în zona de expunere la seism caracterizată de $a_g = 0,15g$,
100-1/2013.

obiectivului este constituit din pietriș cu bolovaniș în matrice

tală de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

redus, fiind încadrat în categoria geotehnică 1.

- 0,80 m de la suprafața terenului.

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Nr. REG. COM J18/759/1993; C.U.I. RO 4447762				BENEFICIAR: GIORGI ION MUN. TG. JIU, JUD. GORJ, Tarla 97, Parcela 10/2 NR. CADASTRAL 51070	PR. NR. 6/2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE	
Șef proiect	Arh. Pătrîșcă Viorel Doru		1: 1000	FAZA: P.U.Z.	
Proiectant	Arh. Pătrîșcă Viorel Doru			TITLU PLANȘĂ: SITUAȚIA EXISTENTĂ AMPLASAMENT	
Desenat	Arh. Pătrîșcă Viorel Doru		DATA: martie 2021	PLANȘA NR. 2	

SOSR delineta
g.a. in zona studiata
Aris nelabil Puz

ISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Carmen Gabriela Dan

ANEXĂ la AVIZUL nr. 6467-31/69/838

Data:

Semnatura 04 APR. 2022

Scara 1:1000

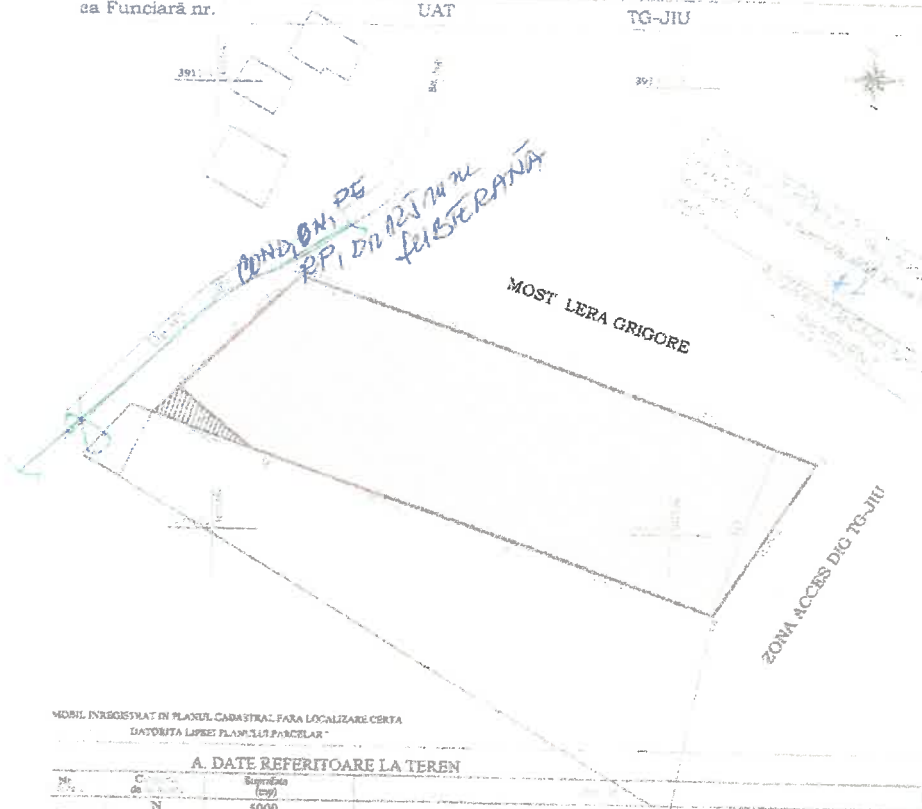
adastral Suprafața măsurată (mp)

Adresa imobilului: Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj.

ca Funciară nr.

UAT

TG-JIU



MOBIL ÎNREGISTRAT ÎN PLANUL CADASTRAL PENTRU LOCALIZAREA CERTĂ
DATORITĂ LIPSEI PLANULUI PARCELAR

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr.	Cod	Suprafața (mp)
1	31	5000
2	31	5000
Teren intravilan - neînprejmuț		
Teren în prelungirea drumului		
Cod	Descriere	Meriunit
1	construcție la sol	
Suprafața totală a terenului = 5000 mp		

Conform planului de construcție la teren, terenul este înlocuit
scuturării cadavrele și se construiește o clădire cu realizarea din teren

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrală și
atribuire numărului de teren

Data: 02.04.2022

Data:

LIMITĂ TEREI
S = 4.977,00 mp
TEREN NEPF
DESTINAT CON
(ZONĂ DE INTE
POT = 0,00%
CUT = 0,00

Amplasamentul se găsește
Tc = 0,7s, conform P
Stratul de fundare al
nisiposă-argilăoasă.
Presiunea convențio
Riscul geotehnic este
limita de îngheț este

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi și împrejmuire	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m ³ /h			6000 ... 30000, în m ³ /h		peste 30000, în m ³ /h		
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		P ≤ 2 · 10 ⁵	2 · 10 ⁵ < P ≤ 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵	P ≤ 2 · 10 ⁵	2 · 10 ⁵ < P ≤ 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵	P < 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵
		P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 6	P > 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7 7 7	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
Direcția de Sănătate Publică Gorj

Târgu Jiu, Str. 22 Decembrie 1989 , Nr. 22 Bis Cod : 210215 , jud. Gorj

TEL: 0253/210156 --- FAX: 0253/210144

e-mail principal: office@dspgorj.ro

e-mail biroul relatii publice: relatii publice@dspgorj.ro

secretariat :: „secretariatdspgorj@yahoo.com”

pagina WEB :: „http://www.dsp-gorj.centruldecacul.ro”

Număr de date cu caracter personal: 35910

Compartiment avize/autorizari – C18

NOTIFICARE

Asistenta de specialitate de sanatate publica
(Ord.MS 1030/2009,actualizat,Legea 95/2006)
Nr. 19153 din 13.04.2022

Urmare a cererii adresata de **GIORGII I. ION**, cu domiciliul in mun. Targu Jiu, str. Meteor, nr.60 C, jud. Gorj, cu nr. 153/28.03.2022, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru: „**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU LOTIZARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE**“, la adresa mun. Targu Jiu, str. Jiete, tarla 97, parcela 10/2, jud. Gorj, conform documentatiei depuse, s-a cercetat la fata locului, Referat de evaluare nr. 400 din 11.04.2022, intocmit de dr. Vladut Daniela Elena, medic specialist igiena.

In baza Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 1030/2009, actualizat si a referatului de evaluare mentionat, DSP Gorj notifica conformarea la normele de igiena si sanatate publica: Ord. M.S. 119/2014, modificat si completat.

CLAUZE:

- Respectarea documentatiei tehnice depuse la DSP Gorj si a destinatiei solicitate- conf. Proiectului nr. 6/2021 elaborat de PVD ARHITECT SRL;
- Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile, notificarile si studiile de specialitate solicitate in procedura de elaborare PUZ, in conformitate cu reglementarile urbanistice in vigoare;
- Respectarea prevederilor Ord. M.S. 119/2014- actualizat privind normele sanitare-referitoare la mediul de viata al populatiei;
- Racordarea si bransarea tuturor spatiilor proiectate la reseaua de apa potabila si canalizare se va asigura prin grija si pe cheltuiala beneficiarului in conformitate cu proiectul propus, astfel incat sa nu creeze disconfort si riscuri pentru populatia beneficiara si nici pentru zona aferenta care incadreaza terenul situat in str. Jiete, FN, conform normelor de sanatate publica;
- Amplasarea si construirea locuintelor individuale se va realiza cu respectarea legislatiei urbanistice in vigoare, iar exploatarea si functionarea acestora cu respectarea normelor sanitare si de protectia mediului inconjurator;
- Asigurarea cailor de acces auto si pietonal pentru toate parcelele proiectate;
- Se va restrictiona localizarea in zona studiata a obiectivelor generatoare de disconfort ce pot produce impact asupra starii de sanatate a populatiei.

Notificarea este valabila atat timp cat nu se modifica datele din memoriul general prezentat.

In conformitate cu ORD MS 1030/2009, Directia de Sanatate Publica Gorj nu mai elibereaza avize sanitare, iar prezenta notificare nu reprezinta un act juridic.

DIRECTOR EXECUTIV, GORJ
EC. STOIAN VASILE NARCIS



COMP. AVIZE/AUTORIZARI,
CONS. MILITARU-COJOCARU DAIANA MIRELA

[Signature]



Către,

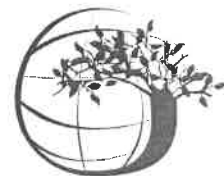
DOMNUL GIORGI I. ION

În urma cererii dumneavoastră, prin care solicitați avizarea documentației tehnice privind **„Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru lotizate și construire locuințe”**, propus în str. T97, P10/2, nr. cadastral 51070, jud. Gorj, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile Anexei nr.1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, ***suntem de acord*** cu cele propuse.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Col.,
Malacu Augustin

Tg-Jiu, Str.Calea București, nr.9 J,
telefon 0253211212, fax 0253211706
județul Gorj



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 16 din 24.05. 2022

Ca urmare a notificării adresate de GIORGI I. ION , cu domiciliul în municipiul Tg.Jiu , strada Meteor , nr. 60C , județul Gorj , privind planul/progranul PUZ – LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE – cu amplasament în municipiul Tg.Jiu , strada T97 , P10/2 , județul Gorj , înregistrată la APM Gorj cu nr. 3104 din 29.03.2022 , în baza

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 262/2020 pentru modificarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar aprobat prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 19/2010;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Gorj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 03.05.2022 , a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

E-mail: office@apmgj.anpm.ro; Tel. 0253215384; Fax 0253212892

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



decide :

Planul/programul PUZ – LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE – cu amplasament în municipiul Tg.Jiu , strada T97 , P10/2 , județul Gorj , nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Planul este pregătit pentru domeniul: amenajarea teritoriului și urbanism și stabilește cadrul pentru proiecte care nu sunt prevăzute în anexa I și II la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și în urma analizei obiectivelor din plan, luând în considerare criteriile relevante prevăzute în anexa I din HG 1076/2004, nu au fost evidențiate efecte potențial semnificative asupra mediului.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Terenul studiat este situat, conform PUG municipiu Tg.- Jiu în intravilanul municipiului, între strada Jiețe și Jiu, într-o zonă de dezvoltare, preponderent cu locuințe individuale P...P+2 (așezate de-a lungul străzii Jiețe).

Terenul are o suprafață de 4.977,00 mp.

Folosința actuală a terenului studiat este de teren neproductiv, iar destinația lui, conform PUG, este de dezvoltare. Terenul este liber, plan, fără declivități și nu necesită amenajări suplimentare.

În prezent, zona este cu interdicție până la elaborarea PUZ.

POT existent = 0,00% și CUT existent = 0,00.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime P ... P+2, cu H maxim construcție = 15,00 m, un P.O.T maxim propus = 30,00% și un C.U.T. maxim propus = 0,90.

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria III) cu o lățime de 5,50 m și 1 trotuar, de 1,50 m lățime și 8 parcele, din care 2 cu acces direct din strada Jiețe (lotul 1 de 540,00 mp și lotul 2 de 574,00 mp), 4 loturi aproximativ perpendiculare pe strada propusă (lotul 3, 4 și 5 de 518,00 mp și lotul 6 de 516,00 mp) și 2 loturi în capătul străzii (lotul 7 de 518,00 mp și lotul 8 de 478,00 mp). Se propun împrejurimi cu aspect unitar la stradă. La alegere se mai pot realiza anexe, piscină și amenajări de incintă.

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii Jiețe pentru apă, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea canalizării sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spurgeri ulterioare. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

E-mail: office@apmgj.anpm.ro; Tel. 0253215384; Fax 0253212892

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Cele 8 loturi propuse vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă diferite, dar apropiate valoric, încadrându-se în suprafețe între 478,00 mp și 574,00 mp.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	540,00 mp	18,33 x 33,45 m	Acces din str. Jiețe
2	574,00 mp	18,33 x 33,45 m	Acces din str. Jiețe
3	518,00 mp	15,70 x 36,65 m	Acces din strada propusă
4	518,00 mp	15,70 x 36,65 m	Acces din strada propusă
5	518,00 mp	15,73 x 36,53 m	Acces din strada propusă
6	516,00 mp	15,70 x 36,53 m	Teren cu un colț teșit cu acces din strada propusă
7	518,00 mp	20,53 est / 22,88 vest x 28,17 sud / 22,98 nord	Acces direct în capătul străzii propuse
8	478,00 mp	20,53 est / 21,55 vest x 26,53 sud / 22,01 nord	Acces din strada propusă

Suprafața destinată pentru trotuarul și strada propusă este de 797,00 mp din care strada este de 655,40 mp și trotuarul este de 141,60 mp.

Proprietarul terenurilor își va construi o locuință, pe o parcelă, iar pe celelalte dorește să le vândă la dezvoltatori imobiliari, sau către alte persoane care doresc să realizeze locuințe individuale, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală 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.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul Urbanistic Zonal va respecta prevederile Planurilor de Amenajare a Teritoriului .

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Pentru alimentarea cu apă se propune extinderea rețelei de apă din stada Jiețe. Canalizarea menajeră se va realiza în bazin etanș vidanjabil .



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

E-mail: office@apmgj.anpm.ro; Tel. 0253215384; Fax 0253212892

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Jiețe .

Realizarea de zone verzi .

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

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

Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deseuri menajere, în afara platformelor și spațiilor special destinate;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu : nu este cazul .

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu este cazul .

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul .

c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul .

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul .

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: – nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul .

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul .

(iii) folosirea terenului în mod intensiv : nu este cazul .

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul .

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare și a legislației specifice .
- Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării .
- Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul , precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului .
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului
- Respectarea avizului de oportunitate eliberat pentru PUZ – ul analizat .

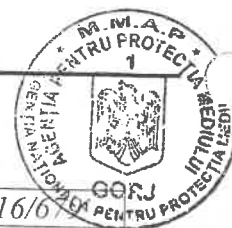


AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

E-mail: office@apmgj.anpm.ro; Tel. 0253215384; Fax 0253212892

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțuri publicate în ziarul Impact în data de 29.04.2022 și 31.04.2022 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu și anunțul deciziei etapei de încadrare în ziarul Impact în data de 09.05.2022 ;
- Anunțul și Draft-ul deciziei etapei de încadrare a PUZ afișat pe pagina de internet a APM Gorj;
- Documentația de susținere a solicitării au fost accesibile consultării publicului pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Gorj , municipiul Tg.Jiu , strada Unirii , nr. 76 județul Gorj .

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr. ing. Nicolae GIORGI



INTOCMIT : ing. L.L.B.

SEF SERVICIU AVIZE , ACORDURI ,
AUTORIZAȚII ,

Dr. Ing. Ina Liliana BLIDEA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

E-mail: office@apmgj.anpm.ro; Tel. 0253215384; Fax 0253212892

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 328 / 2022

Întocmit astăzi, **29/04/2022**, privind cererea **32137** din **14/04/2022**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **20** din **12/04/2022**

1. Beneficiar: GIORGI ION

2. Executant: Corobea Constantin-Lucian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție plan topografic pentru " Plan Urbanistic zonal (P.U. Z.) LOTIZARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE " pentru imobilul cu nr. Cad. 63744 (fost nr. Cad. 51070), Mun. Tg-Jiu, Str. Jiete (De 92), Tarla 97, Parcela 10/2, jud. Gorj.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Cerere	13.04.2022	act administrativ	PLA MACTOPONET SERV
395	23.03.2021	act administrativ	PRIMARIA MUN TG JIU
20	12.04.2022	act administrativ	OCPI GORJ
Documentatie	13.04.2022	inscris sub semnatura privata	PLA MACTOPONET SERV
CI GIORGI ION	03.07.2012	act administrativ	SPCLEP TG JIU
1	13.04.2022	act administrativ	Banca Transilvania
Plan topo	13.04.2022	inscris sub semnatura privata	PLA MACTOPONET SERV

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 328 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Recepția s-a efectuat pentru lucrarea Plan topografic necesar proiectului "Întocmire PUZ pentru lotizare și construire locuințe", teren situat în UAT: Târgu Jiu, Localitate: Târgu Jiu, Strada: Strada JIETE, județul Gorj, în suprafață de 4977 mp, identificat prin numărul cadastral 63744.

Prezentul proces verbal este valabil numai însoțit de planul de situație vizat de OCPI Gorj cu nr. 32137 din 14.04.2022.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

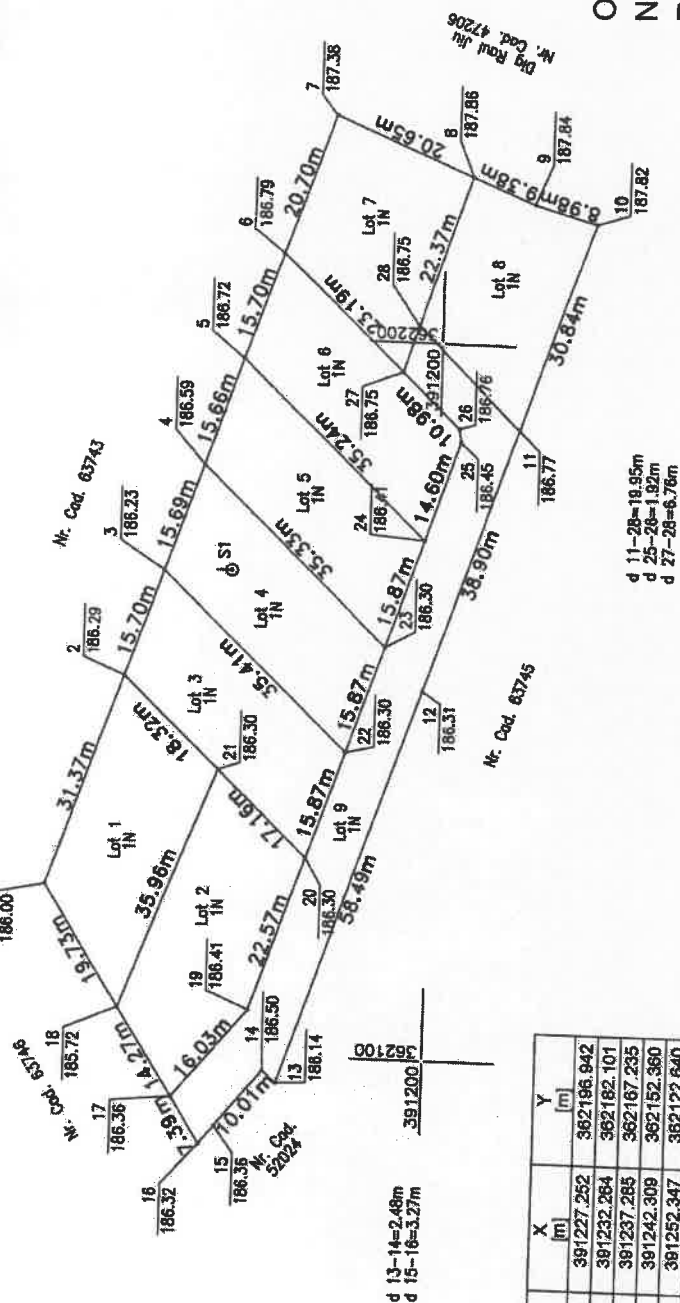
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
63744	Avertizare	Recepția 1635401: Imobilul TR-238-1 se suprapune cu terenul 63744 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
CRISTINEL FLORIN NEGRU

Cristinel-
Florin
Negru

Semnat digital de
Cristinel-Florin
Negru
Data: 2022.04.29
12:44:21 +03'00'



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
5	391227.252	362186.942
4	391232.264	362182.101
3	391237.285	362167.235
2	391242.309	362152.360
1	391252.347	362122.640
18	391241.929	362105.881
17	391234.393	362093.758
16	391230.490	362087.479
15	391228.416	362080.007
14	391222.069	362097.748
13	391220.200	362098.114
12	391201.484	362151.530
11	391188.036	362188.385
10	391178.167	362217.608
9	391187.804	362220.076
8	391186.487	362223.623
7	391215.603	362231.433
6	391222.228	362211.817

Suprafata masurata= 4977 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj
Număr de înregistrare 32137/14.04.2022
Recepționat.
"Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție 328/2022"

Cristinel-
Florin
Negru

Semnăt digital
de Cristinel-
Florin Negru
Data: 2022.04.29
12:45:02 +03'00'

Digitally signed by
CONSTANTIN-
LUCIAN COROBEA
Date: 2022.04.13
12:25:05 +03'00'



SC MACTOPONET SERV SRL
CADASTRU&TOPOGRAFIE
tel. 0724373482

Denumire proiect:

Plan topografic pentru: "Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE" pentru imobil cu nr. cad. 63744 (fost nr. cad. 51070) CF 63744, situat în Mun. Tg-Jiu, Str. Jitea (De 92), Parcela 57, Parcela 1072, Jud. Gorj.

Beneficiar: Giorgi Ion

Nr. planșă: 1

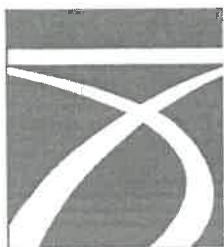
INTOCMIT	COROBEA CONSTANTIN-LUCIAN
DESENAT	COROBEA CONSTANTIN-LUCIAN
VERIFICAT	COROBEA CONSTANTIN-LUCIAN

PLAN DE SITUAȚIE
L-34-107-D-c-3-III-3

Proiect nr.: 46 / 2022

13.04.2022

SCARA
1:1000



**COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE
A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**

Direcția Regională de Drumuri și Poduri – Craiova

str. Calea Severinului Nr.95, Cod Postal 200768, Tel (+4 0)251 408 711,

Fax (+4 0)251 482231, Email: office@drdpcv.ro

CUI 16054368; J40/552/15.01.2004. Capital social 18.416.750 RON

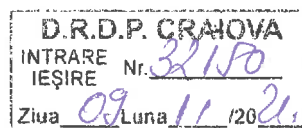
Operator de date cu caracter personal nr. 16562

www.erovinieta.ro



3227/22.3/09.11.2021

**Directia Implementare Proiecte
Serviciul Autostrazi, VO si DN
Email : reabilitare@drdpcv.ro**



**Catre,
DI Giorgi Ion
Str.Meteor, nr.60C, Targu Jiu**

Referitor: Constructia Variantei de Ocolire Targu Jiu

Subiect: Raspuns solicitare Giorgi Ion

Cu referire la solicitarea dumneavoastra inregistrata la SDN Targu Jiu cu nr.5986/22.10.2021 si la DRDP Craiova cu nr.30384/27.10.2021, suntem in masura sa va comunicam urmatoarele:

- Proiectul tehnic de executie al lucrarilor de realizare a Variantei de Ocolire a municipiului Targu Jiu nu are prevazut a se executa accese la proprietati private. Prin proiect sunt prevazute doar realizarea de intersectii cu drumurile clasificate.

Ramanem la dispozitia dumneavoastra pentru orice clarificari considerati ca sunt necesare.

**Director Regional,
Ing. Pistol Constanta**



**Directia Implementare Proiecte
Director Coordonator
Ing. Radu Mihai**

Serviciul Autostrazi, VO si DN
Întocmit: Ing. Smarandescu Sorina
Semnătura:

Avizat: Șef Serviciu Autostrazi, VO si DN
Ing. Butoi Catalin
Semnătura:

Nr. 4933 / 21.10.2021

Anexa 2 la PO C.E.D.03

Achitat cu chitanța nr. 1850038 / 07.10.2021

AVIZAT,
MANAGER DEPARTAMENT TEHNIC –
PRODUCTIE
Inf. Mihai Alexandru Gherghe

CATRE,

GIORGION

Raspuns la cererea dvs. nr. 4702 / 07.10.2021 prin care solicitati eliberarea unui **AVIZ** pentru realizare: “ **dezmembrarea terenului in noua loturi se va face doar prin PUZ conform Legii 350/2001, art. 47, alin. 3** ”, strada TARLA 97, PARCELA AT 10/2, nr. , judetul Gorj, va comunicam ca APAREGIO GORJ S.A. este de acord în principiu cu amplasamentul propus de dumneavoastra, cu urmatoarele precizari:

- Pe amplasamentul propus executiei lucrarii nu exista retea de apa si canal aflata in aria de operare a SC APAREGIO GORJ SA.

SEF CED Tg – Jiu,
Ing. ~~Ponasa~~ **Marius - Stefan**





Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, 210192, Târgu Jiu, Județul Gorj, România, CUI RO 4956065
Tel. +40.253.213317, Fax. +40.253.214878, www.targuiju.ro, e-mail: primariatarguiju@targuiju.ro



ISO 9001

LI-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400534

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 854 din 23.02.2022



Ca urmare a cererii adresate de **GIORGI LION** în calitate de beneficiar, cu sediul/domiciliu în județul Gorj, municipiul Târgu Jiu, strada Meteor, nr.60C, înregistrată la nr.88426, din 27.01.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 9.....din 23.02.....2022

Elaborare Planului Urbanistic Zonal pentru: **LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

generat de imobilul cu nr. cadastral 51070, proprietatea lui **GIORGI LION**, în suprafață totală măsurată de 4.977,00 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal.

Terenul studiat în P.U.Z, în suprafață totală de 4.977,00 mp rezultat din măsurători, pentru care se reglementează noile prevederi ale P.U.Z. Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, și se învecinează la nord cu UTR 30-zonă de locuințe individuale Calea Severinului (nr.cad.49830), la est UTR 29-zonă lacuri Vădeni (Dig Râul Jiu,nr.cad.47206), la sud nr. Cadastral 41272 UTR 29-zonă lacuri Vădeni și la vest Strada Jiețe De.92. Având în vedere că accesul la teren se face direct din strada Jiețe, se va analiza și reglementa caracteristicile acestuia. Accesul la drumurile publice trebuie să permită intervenția de stingere a incendiilor. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și căile de acces spre loturile rezultate în urma lotizării terenului, de asemenea se va reglementa și caracteristicile acestora.

1. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții

-existent: Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, proiect nr. 279/1995, prelungit valabilitatea prin HCL nr.192/2020, teritoriul studiat este situat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, strada Jiețe, județul Gorj, în U.T.R 32-zonă de locuințe individuale Panduri-Voinigești.

Funcțiunea solicitată/propusă- lotizare teren pentru construire locuințe individuale.

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

-funcțiuni admise –**Zona funcțională propusă este zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii, în corelare cu UTR 32 din PUG.**

Gradul de ocupare a terenului

Pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

-POT max.=30%

-CUT max.=0,9

Regim maxim de înălțime P+2;

Regim de aliniere propus: 5,00 ml față de aliniament stradă, 2,00 ml față de limitele cu ferestre, 0,60 ml față de limitele unde nu sunt ferestre

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele publice edilitare existente în zonă se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la

canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare, acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

PUZ realizat va respecta prevederile Ordinului 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Accesul pietonal și auto, parări

-accesul pietonal și auto la terenuri se va asigura dintr-o stradă privată propusă ce are origine din strada Jiețe , cu o lățime de 5,50 m l și un trotuar pietonal de 1,50 ml pentru loturile 3,4,5,6,7,8, iar pentru loturile 1 și doi direct din strada Jiețe.

- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%, conform RGU- HG 525/1996-modificat, Anexa nr.5;

- Pentru terenul studiat vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform RGU- HG 525/1996-modificat, Anexa nr.6;

Sistematizarea pe verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața terenului studiat la rețeaua de ape pluviale a localității sau printr-un sistem individual executat pe cheltuiala beneficiarului. *În PUZ-se va specifica modul de preluare și evacuare ape pluviale din zona amplasamentului studiat (atât din incinta parcelelor cât și din zona căii de acces private).*

Pentru obiectivul propus pe parcelele de teren studiate se propune ca utilitățile să fie asigurate de la rețelele existente a municipiului Târgu Jiu și în sistem individual, astfel:

- Pentru alimentarea cu apă-prin extinderea rețelei cu branșamente multiple din rețeaua de apă existentă în strada Jiețe;
- Pentru alimentarea cu energie electrică- prin extinderea rețelei cu branșamente multiple din rețeaua electrică existentă în strada Jiețe;
- pentru evacuarea apelor uzate- sistem individual bazine vidanjabile prevăzute cu racorduri pentru o viitoare rețea de canalizare menajeră ce se va construi pe mijlocul căii de acces private cu cămine de record în fața fiecărei parcele (lot) de teren și dirijată în rețeaua menajeră ce se va construi pe strada Jiețe;
- Pentru alimentarea cu gaze naturale-prin extinderea rețelei cu branșamente multiple din rețeaua de gaze-naturale existentă în strada Jiețe.

5.Capacități de transport admise: Capacitățile de transport admise vor fi analizate prin Planul Urbanistic Zonal în funcție de funcțiunile propuse și de tipologia mijloacelor de transport.

6.Acorduri/Avize specific ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

X	Agencia de Protecție a Mediului Gorj
X	Distribuție Energie Oltenia S.A
X	Aparegio Gorj S.A
X	Engie România S.A
X	Aviz OCPI
X	ISU GORJ
X	DSP GORJ
X	Aviz CNAIR

Studii de specialitate: Studiu geotehnic

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

- Se vor respecta prevederile Ordinului nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- **Conform art.37 alin. (5) investitorul privat initiator al Planului Urbanistic Zonal afișază anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile stabilite prin procedurile specific, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ (anexă la metotologie: A.Model panou 1: B.Model panou 2 la Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.**

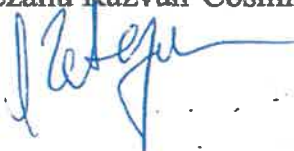
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.395 din 23.03.2021, emis de Primarul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.

Aprobarea avizului de oportunitate, nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

În vederea aprobării, documentația PUZ se va supune consultării populației, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Retezanu Răzvan-Cosmin



Întocmit,
Luntru Cristian





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
„APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
JIU

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR GORJ



Către,

Domnul Giorgi Ion
Municipiul Tg.-Jiu, str. Meteor, nr. 60 C.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apelor Gorj cu nr. 1646/2021, prin care ne solicitați punct de vedere referitor la „Dezmembrare teren în nouă loturi pentru construire locuință”, în Municipiul Tg.-Jiu, str. T97, P AT 10/2, identificată prin CF 51070 Târgu-Jiu, județul Gorj, punct de vedere solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1395/27.10.2020, eliberat de Primaria municipiului Tg. Jiu, județul Gorj, vă comunicăm următoarele:

- În această zonă râul Jiu este regularizat, acest sector fiind în administrarea Primăriei Municipiului Tg.-Jiu, drept pentru care veți respecta condițiile impuse de aceasta;

- Din punct de vedere al gospodăririi apelor facem următoarele precizări:

• În conformitate cu Anexa nr. 2 din Legea Apelor nr.107/1996 cu completările și modificările ulterioare, latimea zonei de protecție a raului Jiu (cod cadastral VII, 01) în această zonă este de 4 m, măsurată de la baza taluzului digului spre incinta îndiguită (în această zonă raul Jiu este îndiguit).

- Din verificările coordonatelor punctelor:

Nr. 14 (X: 391216.554 Y: 362231.821);

Nr. 15 (X: 391199.321 Y: 362220.668);

Nr. 16 (X: 391182.088 Y: 362209.515).

din extrasul de carte funciară nr. 51070 Târgu-Jiu pus la dispoziție de dumneavoastră, a rezultat că punctele menționate anterior nu sunt amplasate în zona de protecție a cursului de apă Jiu (curs de apă codificat).

Mentionăm că lucrările „Dezmembrare teren în nouă loturi pentru construire locuință”, în Municipiul Tg.-Jiu, str. T97, P AT 10/2, identificată prin CF 51070 Târgu-Jiu, județul Gorj,:

- Respecta zona de protecție a cursului de apă Jiu (curs de apă cadastral VII.01.);

In consecința, nu este necesar obținerea avizului de amplasament.

Cu respect,
S.G.A.
GORJ
DIRECTOR,
Dr.Ing. Crimerel Mircea

INGINER SEF,
Dr.Ing. Isar Doina

SEF BIROU EXPLOATARE LUCRARI,
Ing. Vijulan Claudiu Ionel

Registrul Urbanistilor din Romania

Taxa exercitare drept semnatura arh. Pasare Viorel Dorel, pr.nr.
6/2021, PUZ lotizare si construire locuinte, Steren 0,4977 ha,
Giorgi Ion

-544,00 RON

Titular	PVD ARHITECT SRL
Cod IBAN	RO24RNCB0149042116770001
Cod BIC sau SWIFT	RNCBROBUXXX
Partener	Registrul Urbanistilor din Romania
Cod IBAN	RO12TREZ70020F305000XXXX
Cod BIC sau SWIFT	TREZROBUXXX

Info	Taxa exercitare drept semnatura arh. Pasare Viorel Dorel, pr.nr.6/2021, PUZ lotizare si construire locuinte, Steren 0,4977 ha, Giorgi Ion
Detaliile platii	Taxa exercitare drept semnatura arh. Pasare Viorel Dorel, pr.nr.6/2021, PUZ lotizare si construire locuinte, Steren 0,4977 ha, Giorgi Ion

Data decontarii	03.06.2022
Data valutei	03.06.2022
Referinta	220603S975055927

Tranzacția a fost înregistrată.

Tiparit la: 03.06.2022

STUDIU GEOTEHNIC

OBIECTIV: INTOCMIRE SI APROBARE PUZ PENTRU LOTIZARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE

AMPLASAMENT: Mun. Tg-Jiu, T97, P 10/2, C.F.51070, Jud. Gorj

BENEFICIAR: Giorgi I. Ion

**PROIECTANT
GENERAL:** S.C. FREYA PROJECT S.R.L.

**PROIECTANT
SPECIALITATE:** ING. GEOLOG TOMESCU RALUCA

ING. ROTARU ELIZA



BORDEROU

1. Filă de capăt
2. Borderou
3. Studiu geotehnic

CUPRINS

OBIECTUL

CADRUL GEOLOGIC - GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

CONDIȚII DE FUNDARE

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

ANEXE

Tabel nr.1 cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor

Profile sondaje geotehnice

Plan de amplasament - lucrări geotehnice

Plan de încadrare în zonă

STUDIU GEOTEHNIC

OBIECTIV: INTOCMIRE SI APROBARE PUZ PENTRU LOTIZARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE

AMPLASAMENT: Mun. Tg-Jiu, T97, P 10/2, C.F.51070, Jud. Gorj

BENEFICIAR: Giorgi I. Ion

OBIECTUL

Studiul geotehnic respectiv s-a întocmit, la solicitarea beneficiarului Giorgi I. Ion, de către Ing. Tomescu Raluca.

Studiul geotehnic cuprinde datele geotehnice de bază necesare proiectării obiectivului nominalizat pe amplasamentul studiat situat în întravilanul localitatii Tg-Jiu, Județul Gorj. Conform planului de amplasament înregistrat la OCPI Gorj.

Cercetarea geotehnică asupra amplasamentului s-a efectuat pe bază de observații directe în teren și sondaje geotehnice efectuate în terenul de fundare, cu prelevarea de probe de rocă din stratificația interceptată pentru determinări de laborator în vederea cunoașterii caracteristicilor fizico-mecanice a acestor pământuri.

Indicii geotehnici determinați prezentați în studiu constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare pe care se va amplasa obiectivul.

În baza datelor geotehnice cuprinse în studiu la capitolul „Condiții de fundare”, proiectantul de structuri va efectua calculul de rezistență și adaptare la teren a obiectivului care se proiectează, în condițiile unor depozite de luncă și terasă grosieră, superioară, dreaptă, alcătuite de sus în jos din sol vegetal, argilă nisipos-prăfoasă și pietrișuri cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă.

CADRUL GEOLOGIC - GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI

Date generale de amplasament

Din punct de vedere geologic, „în sens larg”, terenul aparține zonei depresionare de contact a Ulucului Subcarpatic cu Subcarpații Sudici, în „sens strict”, terenul aparține zonei marginale de luncă și terasă aluvionară.

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

Depozitele litologice care alcătuiesc terenul de fundare al obiectivului care se proiectează sunt în general grosiere, de natură aluvială, reprezentate de pietrișuri cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă, acoperite la suprafață de un strat subțire argilo-prăfos care descrește în grosime de la vest la est și solul vegetal.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situându-se la nivelul pietrișurilor, la adâncimi medii de 2,50 – 3,00 m față de suprafața terenului natural, cu posibilități ascensionale până la adâncimea de – 1,5 m în cele mai defavorabile situații de precipitații atmosferice.

Stratificatia terenului

Stratificatia terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează și se prezintă astfel:

Foraj – F1 (efectuat în vestul amplasamentului conform planului de situație anexat))

- 0,00 - 0,15 m - sol vegetal argilos;
- 0,15 - 0,90 m - argilă nisipoasă-cafenie;
- 0,90 - 3,00 m – nisip grosier pietriș și bolovăniș.

Foraj - F2 (efectuat vestul amplasamentului conform planului de situație anexat)

- 0,00-0,15 m - sol vegetal argilos;
- 0,30 - 0,80 m - argilă nisipoasă-cafenie;
- 0,80 - 3,00 m - nisip grosier pietriș și bolovăniș

Sub stratul cu pietrișuri, în zona activă a fundațiilor obiectivului, se dezvoltă roca de bază-reper argilo-marnoasă vineție a fundamentului geologic din zonă.

Categoria geotehnică

În conformitate cu prevederile normativului - indicativ NP 074/2007, încadrarea în categoria geotehnică se face pe baza riscului geotehnic obținut pe bază de punctaje, astfel:

Categoria geotehnică exprimă riscul geotehnic care depinde de:

- Condițiile de teren și apa subterană;

- Structura - importanța construcției și vecinătățile acesteia.

Riscul geotehnic este obținut pe bază de punctaje, astfel:

- Condițiile de teren : - terenuri bune (tabel A1)	2 puncte
- Apa subterană: cu epuismențe normale	2 puncte
- Construcție de importanță: normală (HG 766/1997)	3 puncte
- Vecinătăți: fără riscuri	1 punct
- Zona seismică de calcul $a(g) < 0,16$ (NP 100-92)	0 puncte
Total	8 puncte

Din analiza punctajului total de puncte obținut rezultă un risc geotehnic redus (6...9 pct.) care conferă încadrarea lucrării în categoria geotehnică 1.

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

Argila nisipoasă-cafenie de la suprafața pietrișurilor, prezintă următorii indici geotehnici medii:

- umiditatea naturală - $w \% = 24,70 \%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,80 \text{ KN/m}^3$;
- porozitatea - $n \% = 42,35 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,72$;
- indicele de plasticitate - $Ip = 21,00$ (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $Ic = 0,83$ (plastic vârtosă);
- gradul de saturare - $Sr = 0,78$ (umedă);
- unghiul de frecare interioară - $= 18^\circ$;
- coeziunea - $c = 16 \text{ kPa}$;

Pietrișul cu nisip grosier pietriș și bolovăniș, care constituie stratul de fundare prezintă următorii indici geotehnici medii:

- umiditatea naturală - $w \% = 7,00 \%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 20,70 \text{ KN/m}^3$;
- porozitatea - $n \% = 34,00 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghiul de frecare interioară - $\sigma^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0,00 \text{ kPa}$.

Coeficientul mediu de neuniformitate granulometrică $Un = 62,05$

După coeficientul de neuniformitate granulometrică, pietrișurile sunt pământuri grosiere neuniforme și reprezintă teren bun de fundare.

fracții granulometrice medii

- 36,00% = bolovăniș
- 30,50 % = pietriș mare;
- 20,00 % = pietriș mic;
- 7,50 % = nisip mare;
- 4,00 % = nisip mijlociu;
- 2,00 % = nisip fin;
- 100,00%

Roca de bază nisip grosier pietriș si bolovăniș, din zona activă a fundațiilor, prezintă următorii indici geotehnici caracteristici:

- umiditatea naturală - $w\%$ = 7,00%;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - γ_w = 20,70 KN/m³;
- porozitatea - $n\%$ = 34,00 %
- indicele porilor - e = 0,51
- unghiul de frecare interioară - σ° = 30°;
- coeziunea - c = 0,00 kPa.

CONDIȚII DE FUNDARE

Din analiza și interpretarea indicilor geotehnici ai terenului de fundare, corelați cu datele geotehnice de referință ale zonei, se stabilesc următoarele condiții de fundare pentru obiectivul care se proiectează :

- > Stratul de fundare al obiectivului este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă;
- > Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare alcătuit din nisip grosier pietriș si bolovăniș este de 250 kPa;
- > Presiunea convențională de calcul a stratului argilos acoperitor este de 220 kPa;
- > Adâncimea minimă de fundare recomandată a obiectivului este de - 1,00 m față de suprafața terenului natural, în stratul cu nisip grosier pietriș si bolovăniș;
- > Categoria geotehnică a sistemului construcție - teren de fundare este 1, risc geotehnic redus.

Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B= 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat.

Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

Din punct de vedere seismic, conform „Cod de proiectare seismică - indicativ P100 - 1/ 2006”, amplasamentul respectiv este caracterizat de următorii parametrii:

- Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (ag) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani este de 0,15 g;
- Perioada de colț (Tc) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;
- Informativ, cf. SR 11100 - 1 : 1993, intensitatea = 7, pe scara MSK.

Corespunzător C R 1 - 1 - 3 - 2005, încărcarea din zăpadă pe sol având intervalul mediu de recurență IMR = 50 ani este de 2,0 KN/m².

Viteza vântului mediată pe 1 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență este de 31 m/sec, iar presiunea de referință a vântului mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de 0,40 kPa, NP-082-04.

Adâncimea maximă de îngheț este de - 0,80 m.

Conform normelor de deviz pentru lucrările de terasamente (TS), terenul este tare și foarte tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planul de fundații întocmit;
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile fin nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul bun de fundare. Se va urmări pe cât este posibil ca la cota de fundare terenul să fie constituit din același fel de rocă (pietrișuri);
- Săpăturile pentru fundații se vor finisa manual pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului în gropile de fundare;
- Pentru evacuarea apelor de infiltrație acumulate în gropile de fundare, în cazul execuției lucrărilor de fundare în perioade cu precipitații atmosferice abundente, se vor prevedea epuizmente cu debit scăzut.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor și surparea taluzurilor;
- La prepararea betonului pentru fundații, se va folosi tipul de ciment corespunzător gradului de agresivitate al apei subterane;
- în cazul execuției unui demisol sau subsol, acesta se va hidroizola corespunzător împotriva apei de infiltrație subterană care se descarcă la baza versantului vestic în zona de luncă aluvionară;
- Prin sistematizarea pe verticală se va amenaja zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice și șiroirile de

versant să fie dirijate corespunzător prin rigole de scurgere în afara amplasamentului;

- în jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil, tasat corespunzător;

- Nu se va turna betonul pentru fundarea obiectivului, fără avizul în prealabil al proiectantului geotehnician, care va verifica calitatea și natura terenului de fundare la cota săpăturilor.

- Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul cercetat.

ÎNTOCMIT,

Ing. Geolog Tomescu Raluca

Ing. Rotaru Eliza



TABEL NR. 1

**CU CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE PAMANTURILOR PENTRU OBIECTIVUL
INTOCMIRE SI APROBARE PUZ PENTRU LOTIZARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE**

Nr. crt	Nr. foraj	Proba	Adanci- mea m	Umiditat ea w%	Greutatea volumetrica KN/m ³	Porozita tea n%	Indicele porilor e	Grad de umiditate Sr	Indice de plasticitate Ip	Indice de consistenta Ic	Unghti de frecare ϕ^0	Coeziunea kPa	Denumirea pamantului
1.	F1	1	0,80	24,70	19,80	42,35	0,72	0,78	21,00	0,83	18,00	16,00	argila nisipoasa-cafenie
2	F ₂	1	0,90	19,00	20,25	38,00	0,67	0,84	20,90	0,86	17,00	0,00	nisip grosier pietris si bolovaniș
	media			21,85	20,02	40,17	0,69	0,81	20,95	0,85	17,50	16,00	nisip grosier pietris si bolovaniș

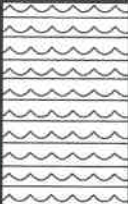
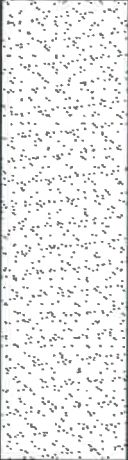
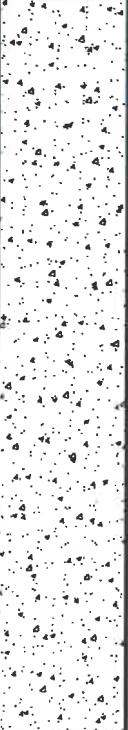
GRANULOZITATEA %

		w%	bolovanis	pietris mare	pietris mic	nisip mare	nisip mijlociu	nisip fin	coeficient Un	Denumirea pamantului fin
3. F1	2	1,50	24,00	30,00	28,00	9,00	5,00	3,00	64,10	nisip grosier pietris si bolovaniș
4. F ₂	2	1,50	34,00	27,00	19,00	3,00	6,00	2,00	60,00	nisip grosier pietris si bolovaniș
	media	7,05	29,00	28,50	23,50	6,00	5,50	2,50	62,05	nisip grosier pietris si bolovaniș

Ing. Geolog Tomescu Raluca



AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE
INTOCMIRE SI APROBARE PUZ PENTRU LOTIZARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

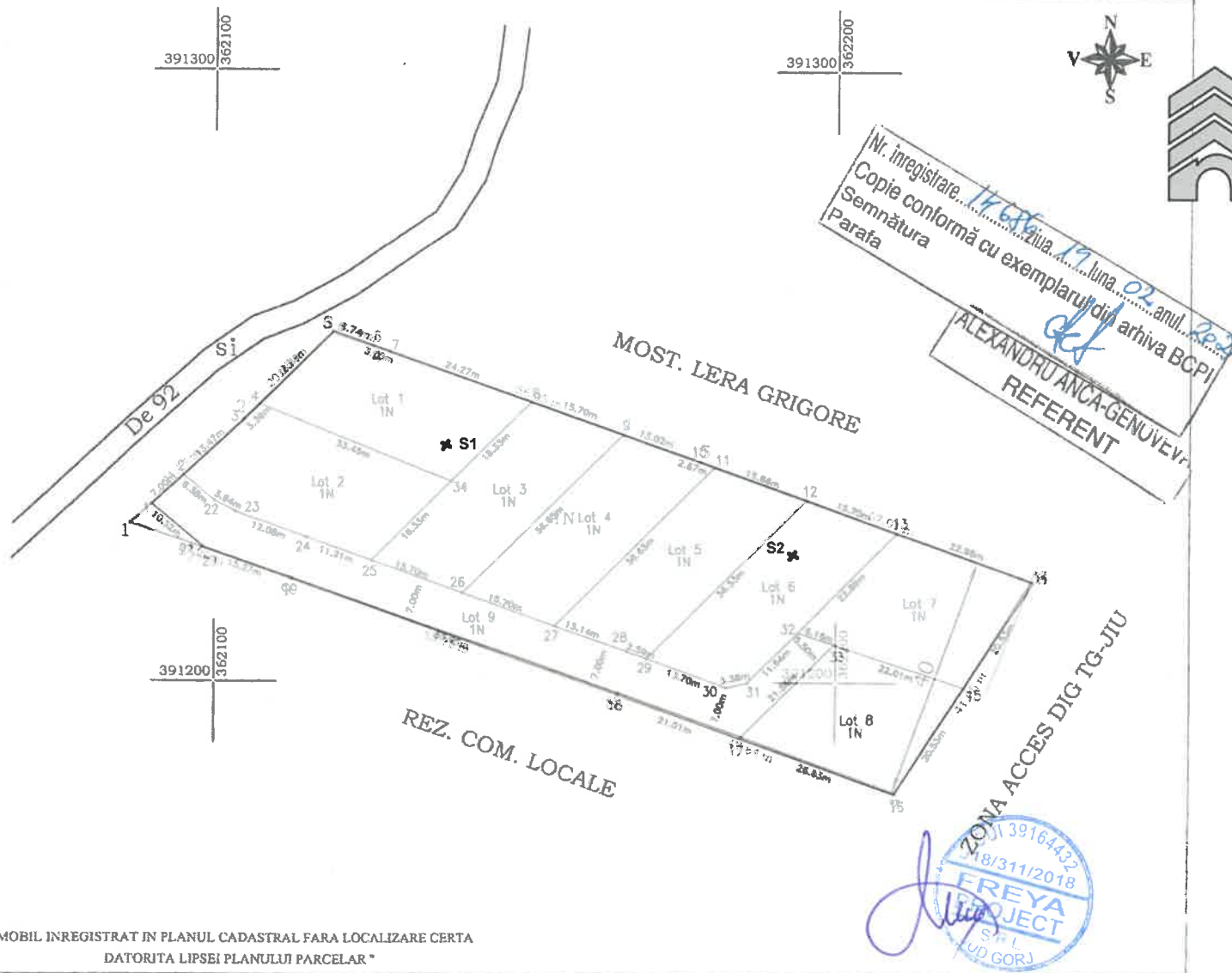
PROFIL SONDAJ GEOTEHNIC -S1- -S2-							
ADÂNCIMEA -m-	GROSIMEA -m-	COLOANA STRATIGRAFIA	DESCRIEREA COLOANEI STRATIGRAFICE	COTA NH -m-	PROBA NR. -m-	ADÂNCIME PROBA -m-	OBSERVATII
0,15	0,15		sol vegetal argilos;	0,15			
0,80	0,90		Argila nisipoasa-cafenie Pconv.=220 kPa	1,00	1	0,90	
3,00	1,80		nisip grosier pietriș si bolovăniș Pconv.=250 kPa		2	1,40	

Ing. Geolog Tomescu Raluca



Scara 1:1000

adastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului: Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj,	
51070	5000	Tarla 97, Parcela 10/2	
ea Funciară nr.		UAT	TG-JIU



MOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA
DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR *

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	N	5000	Teren extravilan - neimprejmuit
TOTAL		5000	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod instructie	Destinatie	Suprafata construită la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 5000 mp
Suprafata din act = 5000 mp

Executant Ing. MEDUNTU MIRCEA ADRIAN Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren 21.06.2015 Data: 16.02.2015	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuire numarului cadastral 21.06.2015 Data:
---	---

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 9928 din 03.03.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.395 din 23.03.2021

În scopul: Intocmire si aprobare PUZ pentru lotizare și construire locuințe

Ca urmare a cererii adresate de **GIORGI I. ION** persoana fizica, CNP 1550523182762 cu domiciliul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **Târgu Jiu**, sat -, Strada **METEOR**, nr. **60C**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal **6000075**, telefon/fax **0732087246**, email -, înregistrată la nr. **9928** din **03.03.2021**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, strada **T97, P 10/2**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 51070 , nr. topografic 51070 , nr. cadastral 51070

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **279/1995 faza PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **Târgu Jiu nr. 192/2020**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Drept de proprietate: Giorgi Ion conform certificatului de moștenitor nr.173/30.09.2014 eliberat de BNP Titu Ionașcu. Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu. În cartea funciară este notată mențiunea: „imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar”. Zona de interdicție până la elaborarea PUZ, studii de specialitate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren neproductiv. Destinația terenului conform PUG: zonă de dezvoltare. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.



3. REGIMUL TEHNIC:

Dimensiunile terenului: S=4977mp.

POT, CUT, propus: se va stabili prin PUZ.

Utilități existente: rețeaua apă, electrică, gaze naturale. Alinierea construcțiilor: limita edificabilului se va stabili prin PUZ, min 4 m retragere față de aliniament, cu respectarea Codului Civil și al Ord. 119/2014, ținându-se cont de soluția de evacuare a apelor uzate, a distanței de min 3 m între construcțiile de pe aceeași parcelă și cu respectarea prevederilor P 118/1999 (stabilite pe baza avizului ISU) . Acces pietonal și auto: din strada JIETE și drum acces conform PUZ. Se va evidenția clar zona de protecție a rețelelor electrice, conf. normativului în vigoare. La solicitarea emiterii avizului de oportunitate va fi prezentată propunerea de lotizare , vor fi prezentate și tratate subzone distincte, pentru fiecare funcțiune în parte , fără a fi intercalate . Se vor prezenta soluții concrete pentru asigurarea apei menajere și evacuarea apelor uzate menajere cu respectarea legislației în vigoare în sistem centralizat (RGU art. 30 alin1). Lucrările de extindere , racordare și bransare la rețelele publice (numai subteran) , de amenajare a terenului necesar circulației auto și pietonale se vor executa prin grija și cheltuiala dezvoltatorului (solicitantului PUZ) . Semnarea documentației PUZ atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația , pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia. Accesele, parcurile și spațiile verzi vor respecta RGU 525/1996 . PUZ-ul se va întocmi în conformitate cu Legea 350/2001, Ghidul GM-010-2000 și se supune aprobării de Consiliul Local după ce a fost urmată procedura de informare a publicului conform Ordinului 2701/2010.

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

Intocmire și aprobare PUZ pentru lotizare și construire locuințe

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

Alte avize/acorduri

- ☒ Radierea mențiunii „imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar ” din cartea funciară cu nr.51070 , aviz OCPI, aviz CNAIR .

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu
- ☐ protecție civilă
- ☒ sănătatea populației

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

- ☒ toate avizele și acordurile impuse prin avizul de oportunitate

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ studiu geotehnic
- ☒ documentație de urbanism PUZ in format digital și analog (3 exemplare)
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) ;
- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR
Marcel-Laurențiu ROMĂNESCU

Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,,
Grigore JIANU

ARHITECT-ŞEF,
Atribuții delegate
Gheorghe-Lucian PARASCHIVU

VERIFICAT
ŞEF SERVICIU,
Taviana-Ermina PASĂRE

ÎNTOCMIT,
Alina Adriana CRAC

Achitat taxa de **54,77 lei**, conform Chitanței nr. 25143 din 03.03.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63744 Târgu Jiu

Nr. cerere	48442
Ziua	14
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116496329



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63744	4.977	Teren neimprejmuț; imobil înscris în CF sporadic 51070;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95312 / 19/10/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Târgu Jiu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 63744 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2478.	A1
Act Notarial nr. 173, din 30/09/2014 emis de NP PARAU CLAUDIA RADITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1 1) GIORGI ION, bun propriu	A1

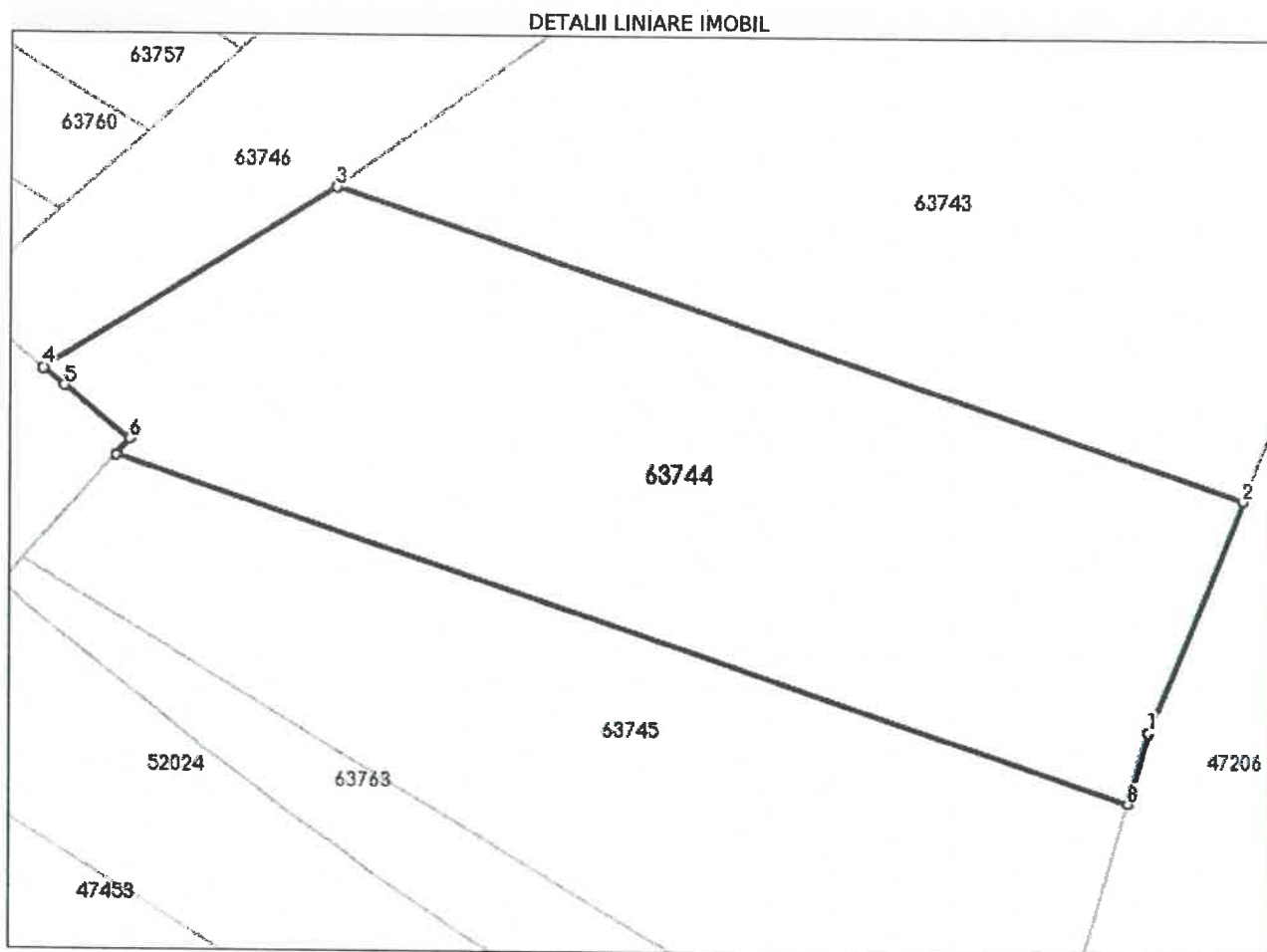
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63744	4.977	imobil înscris în CF sporadic 51070;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	4.977	97	10/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	362.220,076 391.187,804	2	362.231,433 391.215,603	30.029
2	362.231,433 391.215,603	3	362.122,64 391.252,347	114.83
3	362.122,64 391.252,347	4	362.087,479 391.230,49	41.401
4	362.087,479 391.230,49	5	362.090,007 391.228,416	3.27

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	362.090,007 391.228,416	6	362.097,748 391.222,069	10.01
6	362.097,748 391.222,069	7	362.096,114 391.220,2	2.483
7	362.096,114 391.220,2	8	362.217,606 391.179,167	128.234
8	362.217,606 391.179,167	1	362.220,076 391.187,804	8.983

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/06/2022, 10:42

Cod verificare



100116496850

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 63744, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
 Târgu Jiu

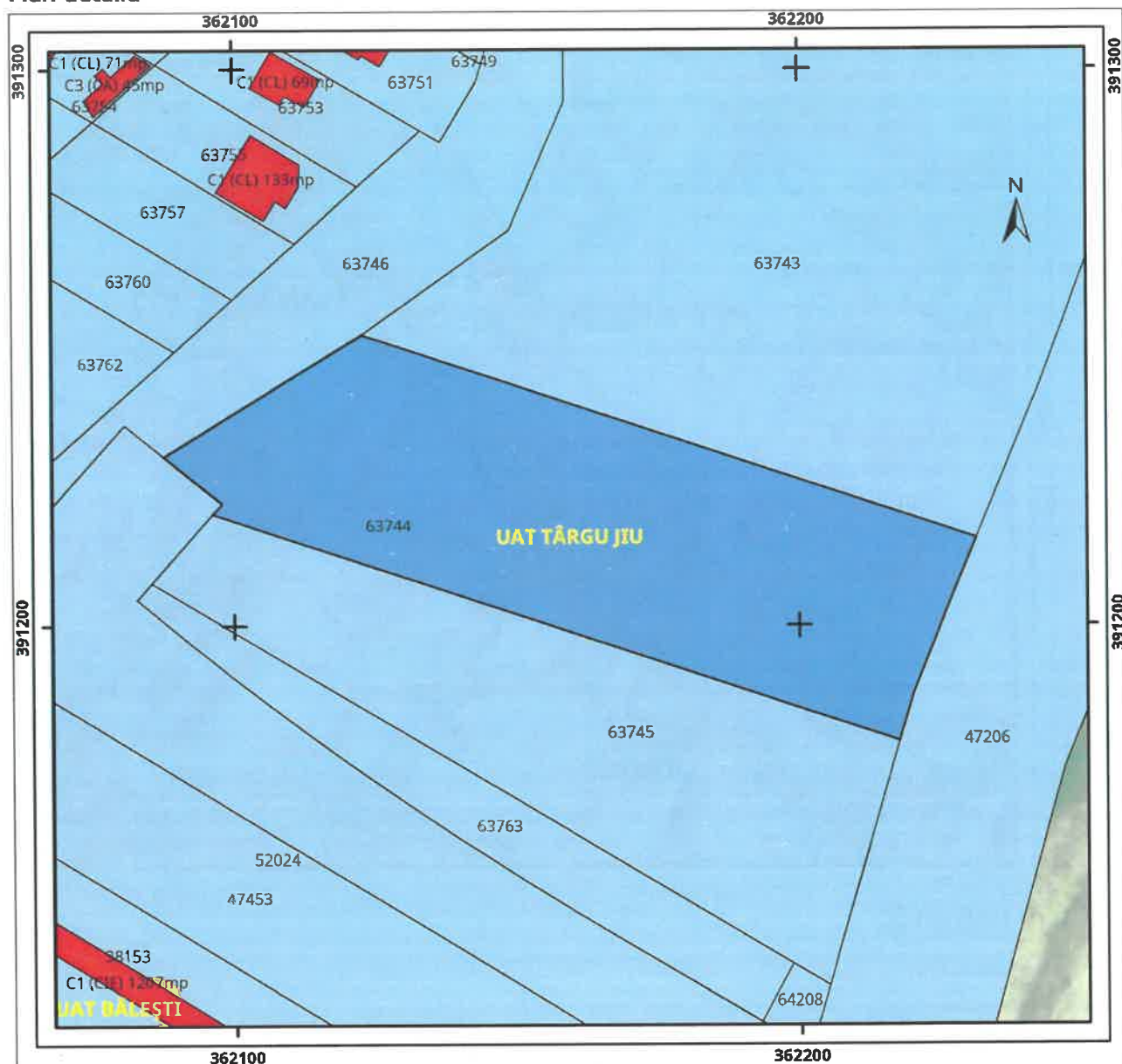
Nr.cerere	48444
Ziua	14
Luna	06
Anul	2022

Teren: 4.977 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 4977mp

Plan detaliu

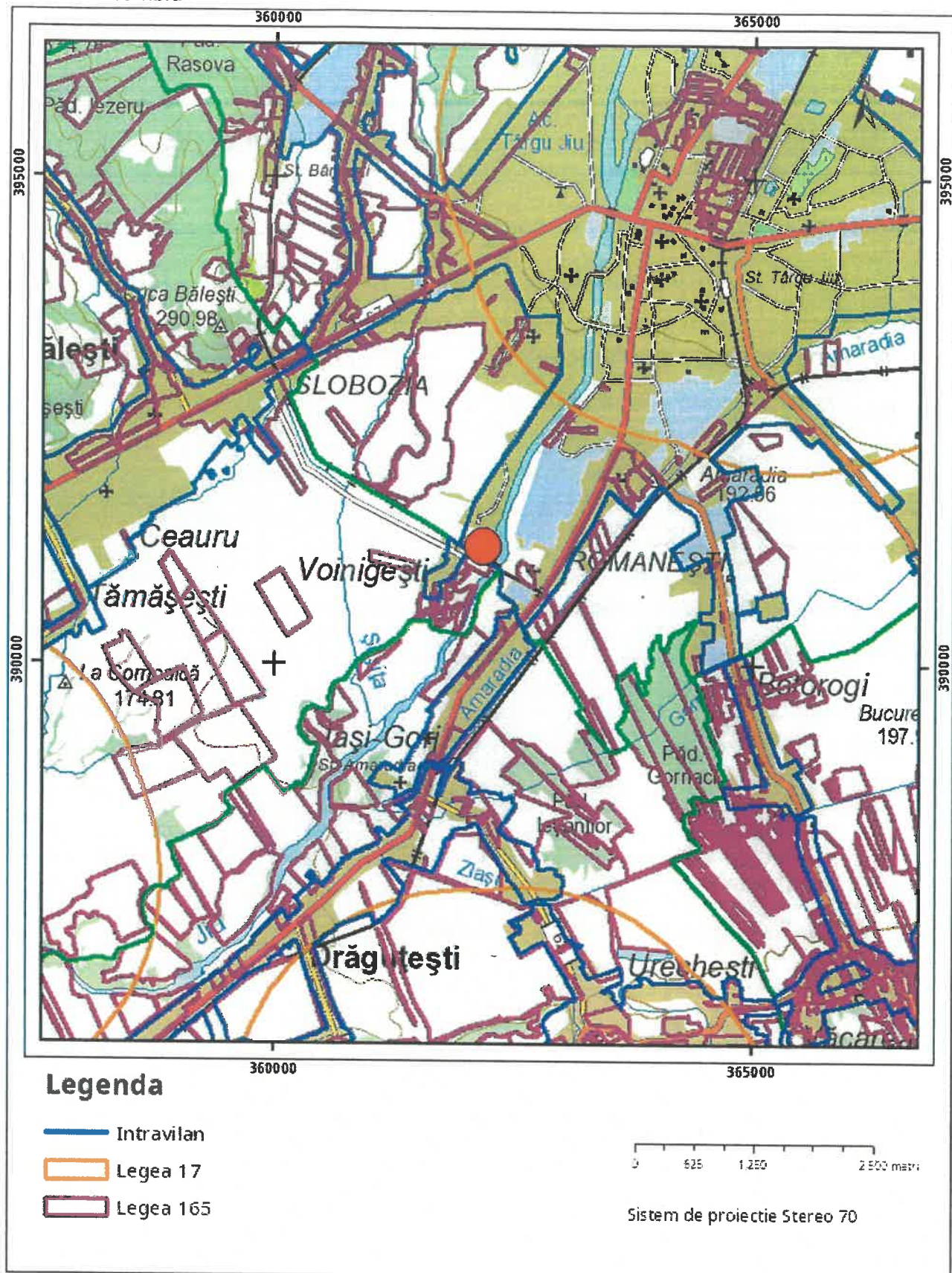


Legenda

- Intravilan
- Legea 165

0 12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

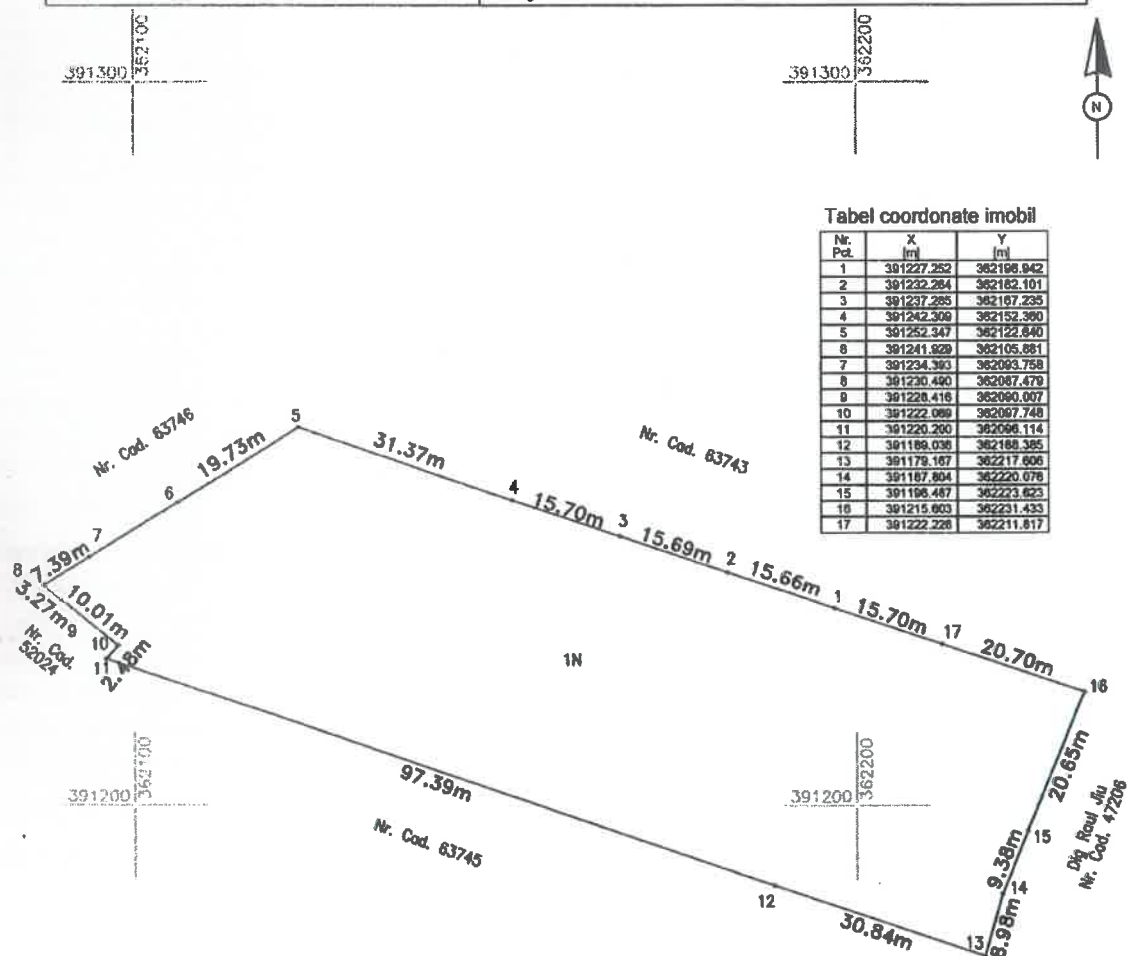
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-10-2021
Data și ora generării: 14-06-2022 10:44

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63744	4977	Mun. Tg-Jiu, Tarta 97, Parcela 10/2, jud. Gorj
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
63744		Targu- Jiu



Tabel coordonate imobil

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	391227.252	362198.942
2	391232.284	362182.101
3	391237.285	362167.235
4	391242.309	362152.360
5	391252.347	362122.840
6	391241.929	362105.881
7	391234.393	362093.758
8	391230.490	362087.479
9	391228.415	362080.007
10	391222.089	362067.748
11	391220.200	362066.114
12	391189.036	362188.385
13	391178.167	362217.606
14	391187.804	362220.078
15	391196.487	362223.623
16	391215.603	362231.433
17	391222.228	362211.817

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	N	4977	Teren intravilan nelmprejmuit
Total		4977	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului= 4977 mp; Suprafata din act = 4977 mp			
Confirm executarea masuratorilor la teren si introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI			

CONSTANTIN-LUCIAN COROBEA

Digitally signed by CONSTANTIN-LUCIAN COROBEA Date: 2022.06.09 13:06:43 +03'00'

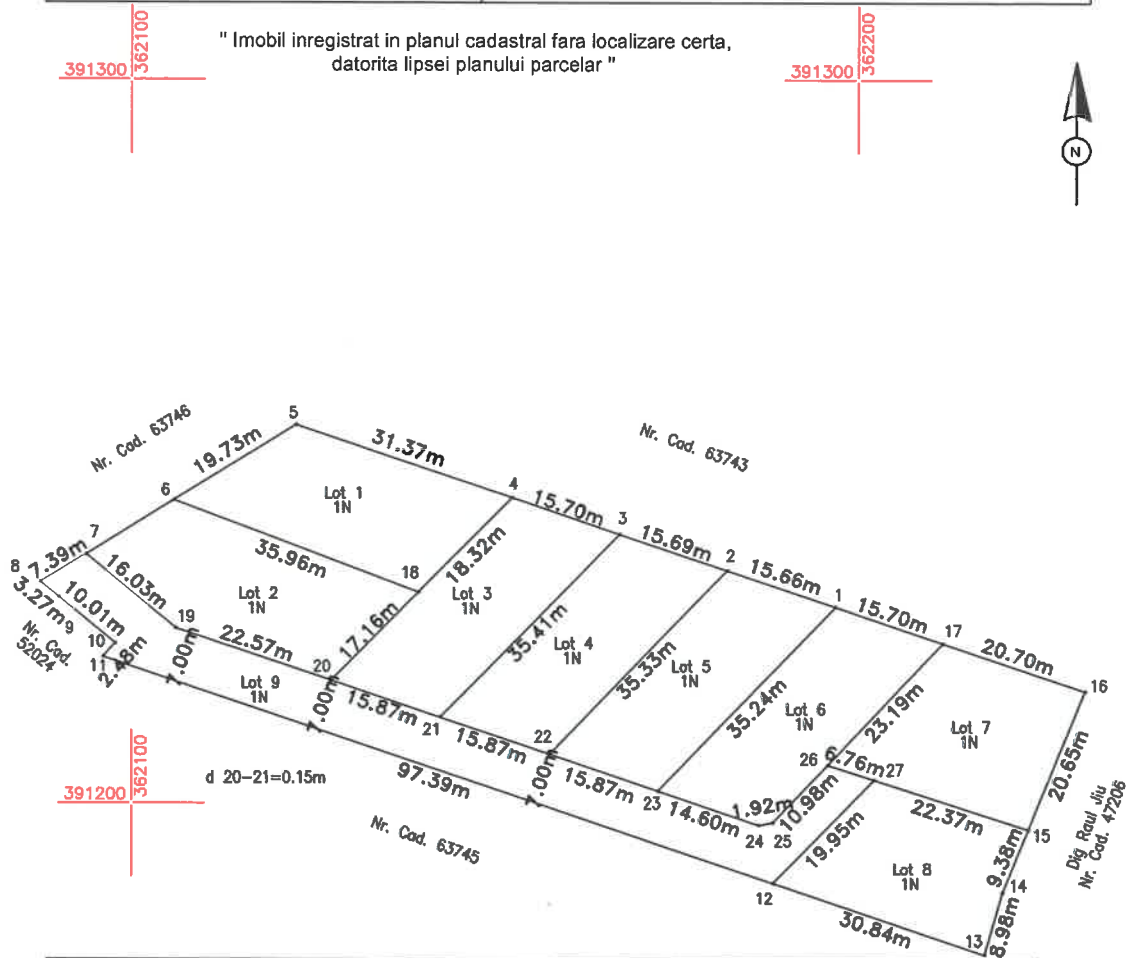


cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63744	4977	Mun. Tg-Jiu, Tarla 97, Parcela 10/2, jud. Gorj
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
63744		Targu- Jiu

" Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa,
datorita lipsei planului parcelar "



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipirea imobilului

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire imobil)			
Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
63744	4977	1N	Teren intravilan neimprejmuit		540	1N	Lot 1- teren intravilan
					579	1N	Lot 2- teren intravilan
					504	1N	Lot 3- teren intravilan
					504	1N	Lot 4- teren intravilan
					504	1N	Lot 5- teren intravilan
					504	1N	Lot 6- teren intravilan
					518	1N	Lot 7- teren intravilan
					478	1N	Lot 8- teren intravilan
					846	1N	Lot 9- teren intravilan
Total	4977			Total	4977		
Executant: PFA Constantin - Lucian COROBEA Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 30.03.2022				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data: Stampila BCP1			

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

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 și amenajării teritoriului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - 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 (ocuparea terenului)

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

3.6.1 Alimentarea cu apă

3.6.2 Canalizare

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

3.6.4 Telecomunicații

3.6.5 Alimentarea cu căldură

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

3.6.7 Gospodărie comunală

3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** "Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"
- * **Amplasament :**
Mun. Tg.- Jiu, str. Jiețe (De 92), T97, P10/2,
nr. cadastral 51070, județul GORJ
- * **Beneficiar:**
GIORGI I. ION
Mun. Tg.- Jiu, str. Meteor, nr. 60C, jud. Gorj
- * **Proiectant:**
S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg. - Jiu;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Ianuarie 2022;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate.

Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametri:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;

- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei;
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de

către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT);

- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

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 supraterane sau subterane, 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.

Înfățișarea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze

activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie. În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbanisții locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite.

Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție.

Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care nu au fost actualizate de foarte mult timp și au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

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, cu completările și modificările ulterioare, 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.

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.

1.2. Obiectivul lucrării

Beneficiarul Giorgi I. Ion a solicitat Primăriei mun. Tg.- Jiu aprobarea lotizării terenului pe care îl deține, în vederea realizării de locuințe individuale, unifamiliale, drept pentru care a obținut Certificatul de Urbanism nr. 395 din 23.03.2021 în scopul: întocmire PUZ - lotizare și construire locuințe.

Deoarece pentru terenul studiat (care figurează ca teren neproductiv) nu există documentații urbanistice, Primăria consideră că este necesară elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizată și aprobată conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Local Tg.- Jiu.

Terenul studiat, cu nr. cadastral 51070, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, iar conform PUG Tg.- Jiu, pr. nr. 279/1995, aprobat prin HCL Tg.-Jiu nr. 192/2020, face parte din UTR 32 - zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești, având destinația - zonă de dezvoltare cu interdicție până la elaborare PUZ (studii de specialitate).

Terenul aparține d-lui Giorgi I. Ion, conform Certificat de moștenitor nr. 173 din 30.09.2014. Suprafața studiată a terenului este de 4.977,00 mp, rezultată din măsurători, respectiv 5.000,00 mp din acte și Extras de carte funciară pentru informare nr. 48442 din 14.06.2022.

În Cartea Funciară este notată mențiunea "imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar".

Zona studiată se învecinează la est și sud cu UTR 29 – zona lacuri

Vădeni – Tg.-Jiu, la nord cu UTR 30 – zonă locuințe individuale Calea Severinului, iar la vest teren extravilan (limită intravilan).

Terenul studiat se învecinează:

- la nord-est - moștenitori Lera Grigore și teren cu nr. cadastral 49830,
- la sud-est - zona protecție râul Jiu, cu nr. cadastral 47206,
- la sud-vest - Manasia George, teren cu nr. cadastral 41272 și nr. cadastral 52024
- la nord-vest - str. Jiețe (fost drum De 92).

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Terenul este liber, plan, fără declivități și nu necesită amenajări suplimentare, iar prin realizarea investițiilor propuse (locuințe) acest teren poate aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității.

Funcțiunea (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu funcțiunea și reglementările stabilite prin PUG municipiul Tg.- Jiu, UTR 32 – zona locuințe individuale Panduri-Voinigești, zonă din care terenul face parte.

Odată cu aprobarea PUZ-lui, beneficiarul dorește schimbarea folosinței terenului din teren neproductiv, în teren curți-construcții.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber și neutilizat din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire individuale pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Tg.-Jiu.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997,⁸

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.
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. FREYA PROJECT S.R.L.
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCPI

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

- Certificatul de Urbanism nr. 395 din 23.03.2021;
- Certificat de moștenitor nr. 173 din 30.09.2014;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 48442/14.06.2022;
- Extras de plan cadastral și plan de ansamblu nr. 48444/14.06.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil sc. 1: 1000;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil cu propunere de dezlipire sc. 1: 1000;
- Aviz de oportunitate nr. 9 din 23.02.2022 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

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 și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.

- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate.

Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG municipiu Tg.- Jiu în intravilanul municipiului, între strada Jiețe și Jiu, într-o zonă de dezvoltare, preponderent cu locuințe individuale P...P+2 (așezate de-a lungul străzii Jiețe).

Funcțiunea, organizarea urbanistică și aspectul arhitectural propuse sunt în corelare cu reglementările din PUG, cu construcțiile din zona învecinată de pe latura nord-vest a străzii Jiețe și în concordanță cu dorințele beneficiarului.

Funcțiunea dominantă este de locuire.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ, care, în această etapă, studiază posibilitatea dezmembrării terenului₁₀

d-lui Giorgi I. Ion în 8 parcele (loturi) și stabilește reglementările privind construirea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse pentru vânzare sau să înstrăineze terenurile iar noii proprietari să solicite obținerea autorizației de construire pentru fiecare locuință în parte, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief. Se disting luncile aluvionare ale râului Jiu și pâraurilor Șușița la E și Amaradia la V, dealuri de mică altitudine pe latura N, ce coboară lin spre S. Râurile ce curg pe suprafața orașului formează întrânduri cu terase și luncă aluvionară în formațiunile deluroase din amonte. Panta versanților din zona NE (Drăgoieni - Preajba) este puțin abruptă, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecări, ogașe, eroziuni de mal). Versanții dealurilor din NV sunt mai abrupti și prezintă ușoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafețe, dar cu importanță minoră asupra stabilității întregului masiv de rocă din versant. Versanții văilor care afectează orașul sunt dispuși în general spre E și V, mai puțin spre S. Zona de luncă aluvionară, aproximativ plană, se întinde de-a lungul râului Jiu, cu o ușoară pantă spre S, unde se unește cu luncile râurilor Șușița și Amaradia, într-o vastă zonă de câmpie aluvionară. Cele trei terase săpate de râul Jiu de-a lungul timpului, sunt terasa superioară "Ciocârlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240 m, terasa medie cu 20 m mai jos, terasa inferioară între 205 - 210 m, pe care este situată cea mai mare parte a orașului

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață. Astfel, nivelele hidrostatice variază între 1,20 - 20 m adâncime, după cum urmează :

- în terasa joasă și luncă aluvionară a râului Jiu între 1,20 - 3,50 m ;
 - 1,20 - 2,80 m în zona industrială N
 - 1,20 - 2,50 m în zona de centru
 - 1,70 - 3,50 m în zona de S
- în zona străzilor Islaz și Al. I. Cuza între 0,70 - 1,10 m ;
- în terasă înaltă a Jiului (zona Coloana fără sfârșit - PECO Calea București) între 1,50 - 1,80 m ;
- în platoul din NE (zona Preajba) între 3,50 - 6,00 m ;

Prin configurația geografică, zona municipiului Tg-Jiu se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachiți și plop alb sau negru, arinul alb sau negru. Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

În partea NE a orașului, pe câmpul Ciocârlau, a existat rezervația cu floră relictă de narcise (caprine) "Poiana Narciselor" (*Narcissus Poetians*), ce constituia un monument al naturii și era ocrotită prin lege. Prin realizarea unor plantații de pomi fructiferi, aceasta a fost în mare parte distrusă.

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studiu geotehnic întocmit de SC FREYA PROJECT SRL.

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 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 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 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani este de 0,15g;

□ 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/>).

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 la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 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

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, cu nr. cadastral 51070, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în zona de sud-vest, în apropierea centurii municipiului, între strada Jiețe și râul Jiu.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord-est - moștenitori Lera Grigore și teren cu nr. cadastral 49830,
- la sud-est - zona protecție râul Jiu, cu nr. cadastral 47206,
- la sud-vest - Manasia George, teren cu nr. cadastral 41272 și nr. cadastral 52024
- la nord-vest - str. Jiețe (fost drum De 92).

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din strada Jiețe.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul are o suprafață de $4.977,00 \text{ mp}$.

Folosința actuală a terenului studiat este de teren neproductiv, iar destinația lui, conform PUG, este de dezvoltare. Terenul este liber, plan, fără declivități și nu necesită amenajări suplimentare.

În prezent, zona este cu interdicție până la elaborarea PUZ.

POT existent = $0,00\%$ și CUT existent = $0,00$.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), în corelare cu dorințele beneficiarului, sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime $P \dots P+2$, cu H maxim construcție = $15,00 \text{ m}$, un P.O.T. maxim propus = $30,00\%$ și un C.U.T. maxim propus = $0,90$.

2.6. Echiparea edilitară

Pe strada Jiețe există rețea energie electrică, apă, gaze și telecomunicații/internet, care ajunge până la loturile și construcțiile din zonă.

În zonă nu există rețea de canalizare menajeră și rețea pluvială stradală.

În zonă telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

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

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 și sunt preluate din P.U.G. - ul municipiului Tg.- Jiu și din Studiul geotehnic întocmit de S.C. FREYA PROIECT S.R.L.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari. Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

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, atât din punct de vedere financiar (prin vânzarea parcelelor propuse) cât și pentru confortul de locuire. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize 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. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, UTR 32 – Zona locuințe individuale Panduri – Voinigești, zonă de₁₅

dezvoltare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

Funcțiunea (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinătatea de pe latura nord-vest, unde sunt realizate locuințe unifamiliale.

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria III) cu o lățime de 5,50 m și 1 trotuar, de 1,50 m lățime și 8 parcele, din care 2 pe capătul la strada Jiește (lotul 1 de 540,00 mp și lotul 2 de 579,00 mp), 4 loturi aproximativ perpendiculare pe strada propusă (lotul 3, 4, 5 și 6 de 504,00 mp) și 2 loturi în capătul străzii (lotul 7 de 518,00 mp și lotul 8 de 478,00 mp). Se propun împrejurări cu aspect unitar la stradă. La alegere se mai pot realiza anexe, piscină și amenajări de incintă.

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii Jiește pentru apă, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea canalizării sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare. Până la realizarea și punerea în funcțiune a canalizării stradale de pe strada Jiește, scurgerea apelor menajere se va realiza la bazin vidanjabil etanș individual, care ulterior se poate branșa la canalizarea propusă.

Propunerea de parcelare a terenului, pentru locuințe individuale, anexe și împrejurări, este posibilă, deoarece se respectă condițiile impuse prin lege.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate.

Eliberarea autorizației de construire pentru loturile propuse nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	540,00 mp	18,32 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
2	579,00 mp	17,16 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
3	504,00 mp	15,87 x 35,41 m	Acces din strada propusă
4	504,00 mp	15,87 x 35,33 m	Acces din strada propusă
5	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Acces din strada propusă
6	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Teren cu un colț teșit cu acces din strada propusă
7	518,00 mp	20,65 est / 23,19 vest x 29,13 sud / 20,70 nord	Acces direct în capătul străzii propuse
8	478,00 mp	18,36 est / 19,95 vest x 30,84 sud / 22,37 nord	Acces din strada propusă

Cele 8 loturi propuse vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă diferite, dar apropiate valoric, cu suprafețe între 478,00 mp și 579,00 mp. Lotul 9 are suprafața de 846,00 mp și este destinat pentru stradă în suprafața de 688,70 mp, trotuar de 150,10 mp și spațiu verde de 6,20 mp.

Proprietarul terenurilor își va construi o locuință, pe o parcelă, iar pe celelalte dorește să le vândă la dezvoltatori imobiliari, sau către alte persoane care doresc să realizeze locuințe individuale, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ. Deoarece unele terenuri au suprafețe diferite iar POT-ul și CUT-ul limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, vor exista construcții asemănătoare ca formă dar cu dimensiuni diferite. Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața

destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate în PUG mun. Tg.- Jiu, UTR 32 pentru locuințe individuale, iar funcțiunea de locuire propusă de beneficiar și susținută, în continuare, prin prezenta documentație se păstrează ca funcțiune dominantă.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- 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

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu case unifamiliale, cu acces direct din strada Jiețe și cu posibilitatea racordării la marea parte a utilităților necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind parcelarea terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale.

Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă 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. La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori

Terenul studiat este în intravilan și are o suprafață de 4.977,00 mp, rezultată din măsurători, respectiv 5.000,00 mp din acte și Extras de carte funciară pentru informare nr. 13679 din 17.02.2021.

Folosința actuală a terenului studiat este de teren neproductiv, iar destinația lui, conform PUG, este - zonă de dezvoltare cu interdicție până la elaborare PUZ (studii de specialitate).

POT existent = 0,00% și CUT existent = 0,00.

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria III) cu o lățime de 5,50 m și 1 trotuar, de 1,50 m lățime și 8 parcele.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	540,00 mp	18,32 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
2	579,00 mp	17,16 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
3	504,00 mp	15,87 x 35,41 m	Acces din strada propusă
4	504,00 mp	15,87 x 35,33 m	Acces din strada propusă
5	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Acces din strada propusă
6	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Teren cu un colț teșit cu acces din strada propusă
7	518,00 mp	20,65 est / 23,19 vest x 29,13 sud / 20,70 nord	Acces direct în capătul străzii propuse
8	478,00 mp	18,36 est / 19,95 vest x 30,84 sud / 22,37 nord	Acces din strada propusă

Cele 8 loturi propuse vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă diferite, dar apropiate valoric, cu suprafețe între 478,00 mp și 579,00 mp. Lotul 9 are suprafața de 846,00 mp și este destinat pentru stradă în suprafață de 688,70 mp, trotuar de 150,10 mp și spațiu verde de 6,20 mp.

Se mai propun împrejurimi, anexe și amenajări de incintă.

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente la strada Jiețe pentru apă, ape pluviale, energie electrică,

internet și gaze. Toate utilitățile vor fi aduse pe strada nou propusă iar din aceasta se va brânșa fiecare lot propus. Pentru deversarea apelor menajere se vor realiza bazine vidanjabile etanșe, individuale, pentru fiecare lot în parte.

Pe latura sud-vest a proprietății, sub drumul propus, se va executa canalizare stradală. Aceasta va prelua apele menajere de la bazinele propuse, atunci când se va realiza canalizarea stradală pe str. Jiețe și se va putea realiza brânșamentul necesar, evitând astfel spargerea betonului sau asfaltului drumului propus.

De menționat este faptul că prezentul PUZ prezintă și posibilitatea de dezvoltare, în perspectivă, a zonei prin lotizarea terenului învecinat (proprietar d-l Manasia George) care ar putea avea acces la drumul nou propus (în baza înțelegerilor contractuale care se vor realiza cu beneficiarul prezentului PUZ). Reglementările pentru prezentul PUZ sunt stabilite doar pentru proprietatea d-lui Giorgi I Ion.

Propunerile, precizate în prezentul plan urbanistic zonal (PUZ), sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime P ... P+2, cu H maxim = 15,00 m, un P.O.T. maxim propus = 30,00% și un C.U.T. maxim propus = 0,90 în corelare cu dorințele beneficiarului și cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal, la loturile propuse pe terenul studiat, se face din strada Jiețe.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe strada propusă prin brânșarea la rețelele existente de-a lungul străzii Jiețe: apă, energie electrică, gaze, tv cablu și internet. Toate utilitățile vor fi aduse pe strada nou propusă iar din aceasta se va brânșa fiecare lot propus.

Pentru deversarea apelor menajere se vor realiza bazine vidanjabile etanșe, individuale, pentru fiecare lot în parte.

Pe latura sud-vest a proprietății, sub drumul propus, se va executa canalizare stradală. Aceasta va prelua apele menajere de la bazinele propuse, atunci când se va realiza canalizarea stradală pe str. Jiețe și se va putea realiza brânșamentul necesar, evitând astfel spargerea betonului sau asfaltului drumului propus.

În zonă telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la rețeaua stradală propusă care se va brânșa la rețeaua stradală de pe strada Jiețe, cu conducte având diametrul de Dn 3/4" ce se vor executa din polietilenă de înaltă densitate. Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm.

Pentru brânșamentul de la rețeaua stradală propusă, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

Canalizarea se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare propuse în exteriorul clădirii, la bazin vidanjabil etanș propriu. Acesta, se va putea brânșa la canalizarea stradală propusă, atunci când se va realiza și va fi pusă în funcțiune canalizarea pe strada Jiețe.

Bazinele vidanjabile etanșe se vor poziționa cât mai aproape de limita terenului la strada propusă, pentru a fi accesibilă la pompa vidanjelor.

Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm. Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, din incintă până la bazinul vidanjabil etanș propriu, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală propusă sau la canalele existente în zonă.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al construcțiilor se va realiza din rețeaua stradală propusă. Soluția privind brânșamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.4 Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale,²¹

centrală termică proprie (pe gaze, electrice), sau alte variante.

Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a construcțiilor se va realiza din rețeaua stradală propusă. Soluția privind branșarea, traseul conductei și diametrul ei, urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire de către un proiectant autorizat și va trebui realizat de către o firmă autorizată.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile 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: - deșeurile 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 metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

- 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 amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija noilor proprietari, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;

- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. 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 de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa 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 și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

***Protecția aerului**

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

***Protecția împotriva radiațiilor**

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, 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 este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

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.

***Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

În ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, astfel încât așezările umane nu sunt afectate.

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.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

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

Terenul aparține d-lui Giorgi I. Ion, conform Certificat de moștenitor nr. 173 din 30.09.2014. Suprafața studiată a terenului este de 4.977,00 mp, rezultată din măsurători, respectiv 5.000,00 mp din acte și Extras de carte funciară pentru informare nr. 48442 din 14.06.2022.

În Cartea Funciară este notată mențiunea "imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar".

Zona studiată se învecinează la est și sud cu UTR 29 – zona lacuri Vădeni – Tg.-Jiu, la nord cu UTR 30 – zonă locuințe individuale Calea Severinului, iar la vest teren extravilan (limită intravilan).

Terenul studiat se învecinează:

- la nord-est - moștenitori Lera Grigore și
teren cu nr. cadastral 49830,
- la sud-est - zona protecție râul Jiu, cu nr. cadastral 47206,
- la sud-vest - Manasia George, teren cu nr. cadastral 41272
și nr. cadastral 52024
- la nord-vest - str. Jiețe (fost drum De 92).

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane. Terenul este liber, plan, fără declivități și nu necesită amenajări suplimentare. POT existent = 0,00% și CUT existent = 0,00.

Funcțiunea (locuințe) propusă de beneficiar este în corelare cu funcțiunea și reglementările stabilite prin PUG municipiul Tg.- Jiu, UTR 32 – zona locuințe individuale Panduri-Voinigești, zonă din care terenul face parte.

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria III) cu o lățime de 5,50 m și 1 trotuar, de 1,50 m lățime și 8 parcele.

Cele 8 loturi propuse vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă diferite, dar apropiate valoric, cu suprafețe între 478,00 mp și 579,00 mp. Lotul 9 are suprafața de 846,00 mp și este destinat pentru stradă în suprafață de 688,70 mp, trotuar de 150,10 mp și spațiu verde de 6,20 mp.

Se mai propun împrejurimi, anexe și amenajări de incintă.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	540,00 mp	18,32 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
2	579,00 mp	17,16 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
3	504,00 mp	15,87 x 35,41 m	Acces din strada propusă
4	504,00 mp	15,87 x 35,33 m	Acces din strada propusă
5	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Acces din strada propusă
6	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Teren cu un colț teșit cu acces din strada propusă
7	518,00 mp	20,65 est / 23,19 vest x 29,13 sud / 20,70 nord	Acces direct în capătul străzii propuse
8	478,00 mp	18,36 est / 19,95 vest x 30,84 sud / 22,37 nord	Acces din strada propusă

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente la strada Jiețe pentru apă, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze. Toate utilitățile vor fi aduse pe strada nou propusă iar din aceasta se va brânșa fiecare lot propus. Pentru deversarea apelor menajere se vor realiza bazine vidanjabile etanșe, individuale, pentru fiecare lot în parte.

Pe latura sud-vest a proprietății, sub drumul propus, se va executa canalizare stradală. Aceasta va prelua apele menajere de la bazinele propuse, atunci când se va realiza canalizarea stradală pe str. Jiețe și se va putea realiza brânșamentul necesar, evitând astfel spargerea betonului sau asfaltului drumului propus.

Suprafețele construite și desfășurate ale locuințelor sunt variabile în funcție de dorințele noilor proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea regimului de înălțime P...P+2 (H maxim = 15,00 m), procentul de ocupare al terenului (POT) maxim de 30% și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim de 0,90.

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

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirii;

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

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, etc.
- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.
- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastel pentru biciclete, etc.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil - 2,00 m față de limite (cu fereastră); 0,60 m față de limite (fără ferestre).

Aliniamentul construcțiilor noi propuse, la stradă, va fi de minim 5,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcțiilor la rețelele existente în zonă;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale;
- finalizarea investițiilor propuse.

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 = 0,90 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. Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.).

Proprietarul terenului sau proprietarii parcelelor (în cazul vânzării acestora), va/vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu bransamentele necesare pentru fiecare lot în parte.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini - Verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

Deoarece terenurile au suprafețe diferite iar POT-ul și CUT-ul limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, se vor realiza construcții diferite ca formă și dimensiuni cu valori ale investiției diferite, astfel încât la momentul actual, este imposibil de estimat.

Valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare beneficiar și obiectiv, în parte. Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local.

Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Aparegio Gorj S.A., Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj, Aviz CNAIR).

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Aparegio Gorj S.A., Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj, Aviz CNAIR);

2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).



Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat **RUR** pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)



CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
- 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 5. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate**

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 uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, str. Jiețe, jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR 32 - Zona locuințe individuale Panduri-Voinigești care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.

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

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, 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.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- 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 02.06.1994.
- 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. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a

faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.

- 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 din 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 10.04.1997.

- 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 30.01.1996.

- 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.

- Legea 292/2018 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, din 10 decembrie 2018.

- 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.

- 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 Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu 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, pentru lotizare și construire locuințe, realizat pentru terenul d-lui Giorgi I. Ion, care este amplasat în intravilanul mun. Tg.-Jiu (UTR 32 - Zona locuințe individuale Panduri-Voinigești), în conformitate cu P.U.G. avizat, pr. nr. 279/1995, aprobat prin HCL Tg.-Jiu nr. 192/2020, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea investițiilor propuse și a celorlalte lucrări conexe, în limitele terenului studiat.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

Pentru terenul studiat în prezentul PUZ se vor aplica regulile de bază care sunt stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu. Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a realiza parcelarea terenului și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale și schimbarea destinației terenului din teren neproductiv în teren curți-construcții. Dimensiunile, volumetria și aspectul arhitectural vor fi stabilite la faza DTAC, PT. Regimului de înălțime va fi de P...P+2 (H maxim = 15,00 m), procentul de ocupare al terenului (POT) maxim va fi de 30% și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim va fi de 0,90 în conformitate cu reglementările din PUG.

Pe lângă realizarea investițiilor propuse, mai sunt necesare lucrări conexe care se constituie din:

- spații verzi și plantații în incintă, minim 2,00 mp/. Se vor realiza plantații cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime, iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, pergole, bănci și balansoar, etc.
- bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente și propuse în zonă.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu, capitolul III, cu modificările stabilite prin PUZ, pentru următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (distanța minimă la stradă de 5,00 m);
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

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

5.1. Generalități

a. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de locuire, în conformitate cu UTR 32 - zona locuințe individuale Panduri-Voinigești.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale, accese carosabile și parcaje;
- anexe gospodărești (bucătărie de vară, foișor de curte, construcții pentru depozitare, solar, pergole, copertine);
- amenajări locuri de odihnă și recreere, locuri de joacă, piscine descoperite și/sau cu acoperiș retractabil;
- spații verzi amenajate, plantații de arbuști și pomi fructiferi;
- rețele tehnico – edilitare.

c. Utilizări permise:

- construcții pentru locuire, anexe, agricultură (solar), terase, locuri de joacă, alei pietonale și carosabile.

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 construcțiilor pentru creșterea animalelor sau păsărilor care pot genera deprecieri ale calității aerului (miros, zgomot, etc.), astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

f. 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 distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de 5,00 m față de limita la strada propusă sau la strada Jiețe.

g. Amplasarea față de aliniament – amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3 și 4.

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil (minim 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele prevăzute cu fereastră).

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

Din strada Jiețe se va realiza o stradă de 5,50 m.

j. Accese pietonale – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.- Jiu și a Regulilor de bază.

De o parte a străzii propuse se va realiza trotuar de 1,50 m care se va racorda la trotuarul străzii Jiețe.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

I. Realizarea de rețele tehnico – edilitare – realizarea rețelelor tehnico – edilitare din incintă se va face în baza unor proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, ca extinderi a rețelelor existente (apă, energie electrică, gaze, telecomunicații, tv cablu și internet) situate la strada Jiețe, pe latura cu terenul studiat. Se propune realizarea canalizării sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spurgeri ulterioare. Până la realizarea și punerea în funcțiune a canalizării stradale de pe str. Jiețe, scurgerea apelor menajere se va realiza la bazin vidanjabil etanș individual, care ulterior se poate bransa la canalizarea propusă.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

m. Parcelare

Se propune realizarea unui drum privat (stradă de categoria III) cu o lățime de 5,50 m și 1 trotuar, de 1,50 m lățime și 8 parcele.

LOT	SUPRAFAȚĂ	DIMENSIUNI	OBSERVAȚII
1	540,00 mp	18,32 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
2	579,00 mp	17,16 x 35,96 m	Acces din strada propusă în afara terenului studiat
3	504,00 mp	15,87 x 35,41 m	Acces din strada propusă
4	504,00 mp	15,87 x 35,33 m	Acces din strada propusă
5	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Acces din strada propusă
6	504,00 mp	15,87 x 35,24 m	Teren cu un colț teșit cu acces din strada propusă
7	518,00 mp	20,65 est / 23,19 vest x 29,13 sud / 20,70 nord	Acces direct în capătul străzii propuse
8	478,00 mp	18,36 est / 19,95 vest x 30,84 sud / 22,37 nord	Acces din strada propusă

Cele 8 loturi propuse vor avea forme, suprafețe și lățimi la stradă diferite, dar apropiate valoric, cu suprafețe între 478,00 mp și 579,00 mp. Lotul 9 are suprafața de 846,00 mp și este destinat pentru stradă în suprafață de 688,70 mp, trotuar de 150,10 mp și spațiu verde de 6,20 mp.

n. Înălțimea construcțiilor – construcțiile destinate pentru locuințe vor avea un regim de înălțime P...P+2, cu H maxim = 15,00 m, iar anexele (garaj, bucătărie de vară, spații depozitare, foișor de curte) vor fi pe parter cu Hmaxim = 5,80 m. Unele funcțiuni (ex. garajul) pot fi incluse în volumul casei.

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii asemănătoare, 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 existent = 0,00 % și POT propus/parcelă = 30,00%, în corelare cu cel din UTR 32 din P.U.G. mun. Tg.- Jiu, aprobat.

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

CUT existent = 0,00 și CUT propus/parcelă = 0,90, în corelare cu cel din UTR 32 din P.U.G. mun. Tg.- Jiu, aprobat.

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

s. Parcaje - se vor realiza accese auto și parcuri pentru autoturisme personale și/sau musafiri, în interiorul incintei și/sau în garaj.

ș. Spații verzi și plantate – Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuștii și pomi fructiferi). Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 2,00 mp/locuitor.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Turcinești și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu h = 90 cm la stradă.

Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat **RUR** pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Semen Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
Jianu Grigore

