

Proiectant general : seARCH STUDIO S.R.L.-D.
Mun. Tg-Jiu, Str. Tudor Vladimirescu,
nr.1 17, cam. 13, Judetul Gorj
Cont : RO 03 INGB 0000999905590094
CUI : 38865131
tel : 0784 382 372 , mail : search.studio@yahoo.com



P.U.Z.

"Arhitectura începe acolo
unde se termina ingineria."

Walter Gropius

Titlu proiect:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC
„RECONVERSIE FUNCTIONALA
DIN P.o+IS 29 IN ZONA DE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
S.C. G&B GROUP S.R.L.
REPREZENTATA PRIN GIRDU
ADRIANA**

Beneficiar:

Amplasament:

**Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti,
nr. 1, Jud. Gorj**



august 2023

Denumire proiect: Intocmire PUZ pentru construire locuinte individuale

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj

Beneficiar: S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentata prin Girdu Adriana

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

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

1. Colectiv de elaborare proiect:

✚ Șef proiect:
Arhitect Camui Iulian



✚ Arhitectură:
Arhitect Hortopan Alexandru



✚ Desenat:
Arhitect Hortopan Alexandru



2. Borderou:

Piese scrise:

1. Colectiv de elaborare proiect

2. Borderou

3. Anexe

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

4. Memoriu de prezentare

5. Memoriu de arhitectură

Piese desenate:

• Arhitectură:

- | | |
|---|---------------------|
| U.01- <i>Plan de incadrare in teritoriu</i> | - <i>SC. 1/2000</i> |
| U.02- <i>Situatie existenta</i> | - <i>SC. 1/2000</i> |
| U.03- <i>Reglementari urbanistice - zonificare</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.04- <i>Reglementari urbanistice – echipare edilitara</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.05- <i>Circulatia juridica a terenurilor si obiective</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.06- <i>Perspectiva aeriana</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.07- <i>Ilustrarea urbanistica</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.08- <i>Desfasurata stradala existent si propus</i> | - <i>SC.1/100</i> |

Nr. 208211 din 23.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.928 din 03.07.2023

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de **S.C G&B GROUP S.R.L REPREZENTATĂ PRIN GÎRDU ADRIANA** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **Târgu Jiu**, sat -, Strada **GENERAL TITUS I. GÂRBEA**, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. **208211** din **23.06.2023**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **FRAȚII BUZEȘTI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. **58431, 58552, 58575** , nr. cadastral **58431, 58552, 58575**.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Dreptul de proprietate asupra terenurilor aparțin lui **S.C G&B Group S.R.L**, conform act notarial nr. **6717/21.09.2022** emis de **Davițoiu Raluca Nicolita**, înscris în CF nr. **58431** cu nr. cad. **58431**, **Lupulescu Adela**, conform act notarial nr. **2536/15.04.2022** emis de **NP Ionașcu Titu** și act notarial **7081/15.10.2019** emis de **Parau Claudia Rădița** înscrise în CF nr. **58552** cu nr. cad. **58552**, **Cîrstoiu Dan** și **Cîrstoiu Maria-Iuliana**, conf. act notarial nr. **7490/31.10.2019** emis de **NP Parau Claudia Rădița**, înscris în CF nr. **58575** cu nr. cad. **58575**. Asupra imobilelor nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului **Târgu Jiu**. Conform PUG- imobilele nu sunt incluse în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată, și nu se află într-o zonă care să instituie un regim special. Conform PUG- Asupra terenurilor nu este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren neproductiv. Destinația terenurilor conform PUG: **U.T.R. 29 Zonă lacuri Vădeni**, în subzona **P.o. +IS) parc orășenesc-instituții publice și servicii**. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane, conform **H.C.L nr.720/27.12.2022**. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.



3. REGIMUL TEHNIC:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 279/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.159/1998, prelungit valabilitate a până la data de 31.12.2023 cu HCL nr.192/2020, nu sunt reglementați indicatorii urbanistici-zona nu este reglementată. Terenurile în suprafață totală de 1.629.00 mp, compusă din suprafețele de 638,00 mp, 535,00 mp, 456,00. Utilități existente: toate rețelele tehnico edilitare la strada Frații Buzești. Racordurile/bransamentele la utilități se vor face pe cheltuiala beneficiarilor.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

- Potrivit atr. 32, al. (1) lit.c În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței;

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.285/30.05.2022. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire. Certificatul de urbanism este valabil doar împreună cu anexa. După aprobarea PUZ-se va solicita un nou certificat de urbanism pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.-Conform art.37 alin. (5) investitorul privat initiator al Planului Urbanistic Zonal afișază anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ (anexă la metodologie:A.Model panou 1: B.Model panou 2 la Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.0+IS 29 ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

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:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI GORJ,STR.UNIRII, NR.76,TG-JIU

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

- ☒ -Aviz de oportunitate favorabil pentru inițiere PUZ -conf. Legii nr. 350/2001 art.32, alin (1), lit c) + alte avize impuse prin avizul de oportunitate;
- ☒ -dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnatura RUR, se depune împreună cu documentația PUZ completă.

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:

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ - studiu geotehnic-verificat la Af
- ☒ - plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru întocmirea PUZ (plan de încadrare în zona și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo '70) și proces verbal de recepție
- ☒ -Aviz Arhitect Șef (fundamentat CTATU) pentru P.U.Z.
- ☒ - P.U.Z. elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisa de M.L.P.A.T.

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 ROMANESCU



Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore IIANU

ARHITECT-ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de **23,23 lei**, conform Chitanței nr. **0053553** din **23.06.2023**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

ANEXĂ

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 928 din 03.07.2023

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuință trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. 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 igiena și de protecție a mediului. Amplasarea construcțiilor față de aliniament -Conform PUZ, de regulă 4,00-6,00 m. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare-Conform PUZ cu respectarea Codului Civil, amplasarea corpurilor distincte de clădiri pe aceeași parcelă 3,00 m. Regimul de înălțime al clădirilor se va stabili prin PUZ. Aspectul exterior al construcțiilor: ca aspect exterior, construcțiile vor avea volume simple și un aspect comparabil cu caracterul zonei. Toate fațadele se vor trata cu grijă pentru calitatea spațiului urban. Accese carosabile: pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Parcaje-un loc la fiecare locuință amplasat la o distanță de 5,00 m de ferestrele locuințelor. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depasire și suprafețe pentru manevre de întoarcere, în cazul unei parcelări de două rinduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime, cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Modificarea limitelor parcelelor se face cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară.

PRIMAR,

Marcel-Laurențiu ROMĂNESCU

L.S.



SECRETAR,

Grigore JIANU

ARHITECT ȘEF,

atribuții delegate

Răzvan-Armand CONSTANTIN



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.targujiu.ro, e-mail: primariatargujiu@targujiu.ro



SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 253183 din 05.10. 2023

APROBAT,
PRIMAR,
MARCEL-LAURENȚIU ROMANESCU



Ca urmare a cererii adresate de **S.C G&B GROUP S.R.L-PRIN GÎRDU ADRIANA**, în calitate de beneficiar, cu sediul/domiciliul în municipiul Târgu Jiu, strada General Titus I. Gârbea, nr. 6, înregistrată cu nr.253183/11.09.2023.

Ca urmare a proiectului nr. 118/2023 realizat de S.C seARCH STUDIO S.R.L, cu sediul în Municipiul Târgu Jiu, strada Tudor Vladimirescu, nr.1-17, județul Gorj.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 12.09.2023 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, înființată în baza art.37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr.44 din 31.01.2022 privind înființarea C.T.A.T.U.

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 71 din 05.10. 2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.O+IS ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”

Generat de imobilele cu nr. cad. **58431, 58552 și 58575** situate în județul Gorj, în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Frații Buzești, nr.1, identificate prin CF **58431, 58552 și 58575** nr. cad. **58431, 58552 și 58575**, având suprafața totală de 1.629,00 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

- Terenurile situate în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, strada Frații Buzești, în zona de nord-est a orașului, identificat prin: CF nr. **58431, 58552 și 58575**, fiind delimitat la nord: de nr. cad. 37585 proprietate privată- locuință individuală, la sud: de nr. cad. 59055 proprietate privată-locuință individuală, la vest: teren (neintabulat) Hidroelectrică S.A și la est: nr. cad. 48727- strada Frații Buzești. Având în vedere că accesul auto și pietonal la teren se face direct din strada Frații Buzești, se va analiza și reglementa caracteristicile acestora și regimul juridic. 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 drumurile de acces.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu, nr.279/1995 și prelungit valabilitatea prin HCL nr.192/2020, teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Frații Buzești, FN, județul Gorj.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zonă rezidențială locuire și funcțiuni complementare, căi de acces rutiere și pietonale, obiective de utilitate publică, extindere rețelele de utilități tehnico-edilitare, parcuri pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate.

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare-Etapa a 3-a.

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

- POT.max. admis=35%;
- CUT. max.=1,05;
- Regim maxim de înălțime: P+2E cu încadrarea în indicii urbanistici menționați;
- Hmaxim cornișă=10.00 m;
- Hmaxim coamă=13.00 m;
- Spații verzi= minim 20% din suprafața totală a terenului;
- Parcuri: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art.33 și Anexa 5 din R.G.U.

- **Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism,** (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă-memoriu, RLU propus):

- **Pe planșa de „Reglementări urbanistice-zonificare”** se vor evidenția zonificările referitoare la limitele de implantare ale construcțiilor, zona ocupată de drumuri, parcuri, precum și zona verde;
- **Se va studia** regimul de înălțime în raport cu aliniamentul stradal printr-o desfășurare stradală, care să cuprindă minim 3 construcții stânga-dreapta;
- **Se vor respecta** prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea de vitraje în raport cu limitele de proprietate, respectiv se vor respecta prevederile art.3 din OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare alin (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o perioadă de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice, conform legislației în vigoare;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurare utilităților necesare funcționării, pe cheltuiala beneficiarului.

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 pentru Protecția Mediului Gorj
X	Avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU)
X	Aparegio Gorj SA
X	Distribuție Energie Oltenia S.A
X	Distrigaz Sud Rețele Targu Jiu
X	Aviz O.C.P.I
X	ISU GORJ
X	DSP GORJ

Studii de fundamentare: Studiu geotehnic, Studiu topografic.

- **Documentația Studiu de oportunitate a fost analizată în ședința CTATU din data de 12.09.2023 și a fost avizată favorabil.**
- **Pe planșa de circulație a terenurilor și obiective de utilitate publică la PUZ se va menționa regimul juridic al drumurilor existente din zona de studiu.**

- *Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (PUZ) vor fi suportate de beneficiarul acestuia, conform Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal, conform studiului de oportunitate.*

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 inițiator al Planului Urbanistic Zonal afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile stabilite prin proceduri specifice, 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. 928 din 03.07. 2023, 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
Răzvan-Armand-Constantin



Întocmit,
Lunțaru Cristian



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"LT.COL. DUMITRU PETRESCU" AL JUDEȚULUI GORJ



Ex. nr. 1
Nr. 2130432
Din 14.12.2023
Târgu Jiu

Către,

S.C. G&B GROUP SRL

Ca urmare a solicitării adresată de către dumneavoastră, în baza prevederilor *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, ale *H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm asupra faptului că în urma analizei cadrului legal de reglementare se certifică respectarea cerinței de securitate la incendiu pentru obiectivul/investiția la faza **PUZ: „ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”** amplasată în jud. Gorj, Mun. Târgu Jiu, str. Frații Buzzești, nr. 1, conform Certificatului de Urbanism nr. 928 din 03.07.2023, emis de către Primăria Mun. Târgu Jiu.

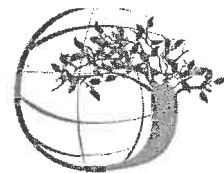
Cu stimă,

Col.,

INSPECTOR SEF

Mălaeu 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. 58 din 06.12. 2023

Ca urmare a notificării adresate de S.C. G&B GROUP S.R.L. prin GÎRDU ADRIANA, cu sediul în municipiul Tg.Jiu , strada General Titus I. Gârbea , nr. 6 , județul Gorj , planul/prograrul PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE , amplasament în municipiul Tg.Jiu , strada Frații Buzești , nr. 1 , județul Gorj , înregistrată la APM Gorj cu nr. 9106 din 17.10.2023 , 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 07.11.2022 , 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,



decide :

Planul/programul PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE – cu amplasament în municipiul TG.Jiu , strada Frații Buzești , nr. 1 , 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.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în stabilirea condițiilor de amplasare și executare, pentru 3 parcele (nr. cad. 58431 teren proprietate privată a firmei S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentată prin Girdu Adriana, teren cu nr. cad. 58552 teren proprietate privată a I. Lupulescu Adela, și teren cu nr. cad. 58575 teren proprietate privată a Cirstoniu Dan) , a unor locuințe individuale, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- reconversie funcțională din P.o+IS 29 în zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- schimbarea folosinței actuale a terenului din teren neproductiv în zona pentru locuințe individuale;
- asigurarea acceselor la teren prin corectarea cu aleile de incintă propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor; retragere de 2.80 m de la aliniamentul străzii Frații Buzesti;
- regimul de înălțime propus de P+2E;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim (30%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (1.05), specific regimului de înălțime.

Terenurile ce face obiectul prezentei documentații sunt amplasate pe Strada Frații Buzesti. În prezent terenurile au asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din str. Frații Buzesti, drum cu care se învecinează pe latura de est.

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:
Parcela C1

Total teren studiat		din care	Construcții existente		Construcții propuse		Drumuri	
638.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	222.00 mp	34.80 %	61.60 mp	9.65



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

Rest teren curti constructii			
354.4 mp / 55.55 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Parcela C2

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
535.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	185.00 mp	34.57 %	25.55 mp	4.78

Rest teren curti constructii	
324.45 mp / 60.65 %	

POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Parcela C3

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
456.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	155.00 mp	34 %	25.7 mp	5.63

Rest teren curti constructii	
275.3 mp / 60.37 %	

POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare locuință în parte .

Prezenta decizie este valabilă doar pentru reconversia zonei de instituții publice și servicii în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare , nu prevede schimbarea destinației zonei de parc orășenesc .

- Conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului , aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare :

Art. 71 alin (1)- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.



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) *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 racordarea la rețelei de apă din zonă .

Canalizarea menajeră - la rețeaua de canalizare din zonă .

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă .

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 pe sol sau în ape de suprafață și nu se vor depozita deseuri menajere, în afara platformelor și spațiilor special destinate;

Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să nu deranjeze în nici un fel construcțiile vecine existente deja în zonă .

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 .



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

- 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 .

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

- Anunțuri publicate în ziarul Impact în data de 17.10.2023 și 20.10.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu și anunțul deciziei etapei de încadrare în ziarul Impact în data de 22.11.2023 ;
- 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



SEF SERVICIU AVIZE , ACORDURI ,
AUTORIZAȚII ,

Dr. Ing. Ina Liliana BLIDEA



INTOCMIT ,
Ing. Ludmila Liana BARDAN



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



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 : secretariat@dspgorj.ro" pagina WEB :: „ http://www.dsp-gorj.centruldecalcul.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. 20697 din 20.11.2023

Urmare a cererii adresata de catre **G&B GROUP S.R.L.**, reprezentata de d.na Girdu Adriana, cu sediul in Mun. Tg Jiu, str. General Titus Garbea, nr. 6, Jud. Gorj, inregistrata la DSP Gorj- Compartiment avize/autorizari cu nr. 697 din 26.10.2023, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru proiectul :

„Intocmire P.U.Z. pentru construire locuinte individuale“, la adresa, Mun. Targu Jiu, str. Fratii Buzesti, nr.1, Jud. Gorj, s-a analizat documentatia depusa si s-a evaluat conformarea proiectului la normele de igiena si sanatate publica, de catre Albina Matilda, inspector de specialitate si Bajmatara Tudorita, asistent principal igiena, care au intocmit Referatul de evaluare nr.1108 din. 10.11.2023.

In baza Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 1030/2009, actualizat si a referatului de evaluare mentionat, comunicam ca, Proiectul nr.118/2023, intocmit de SEARCH STUDIO SRL, se conformeaza la normele de igiena si sanatate publica: Ordin Ministrului Sanatatii. nr. 119/2014, actualizat.

Clauze:

- Respectarea documentatiei tehnice inregistrata la DSP Gorj si a destinatiei solicitate, conform proiectului 118/2023 , elaborat de SEARCH STUDIO SRL;
- Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile, notificarile si studiile de specialitate, solicitate in procedura de elaborare P.U.Z., in conformitate cu legislatia urbanistica si a altor reglementari in vigoare;
- Asigurarea utilitatilor si a cailor de acces pentru constructiile ce se vor realiza pe terenul studiat prin PUZ;
- Respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, actualizat, Cap I – art 3, privind amplasarea cladirilor destinate locuintelor (la faza de construire se va efectua un studiu de insorire pentru locuinta P+1 de pe latura de nord);
- In timpul lucrarilor de construire se vor lua masuri pentru limitarea factorilor de disconfort fata de vecinatati.

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,
EC. STOIAN VASILE NARCIS



INTOCMIT,
COMP. AVIZE/AUTORIZARI
CONS. OCOLISANU LOREDANA

Dir ecția Flux Gaz și Operațional
Departament Mențin anță Specializată
B-dul. Mărăș ești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poș tal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentin Vasilache

39509-319.178.179/25.10.2023

**G&B GROUP SRL PRIN GÎRDU
ADRIANA**

Str. G-ral. Titus I. Gârbea, nr.6, loc. Târgu
Jiu, jud. Gorj

Cod poș tal

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 39509-319.178.179 din 24.10.2023, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – construire locuințe individuale – loc. Târgu Jiu, str. Frații Buzești, nr. 1, județul Gorj**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 118/2023 elaborat de ARCH STUDIO SRL completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz unde au fost evidențiate și soluțiile de proiectare rețea distribuție pentru lucrări aflate în derulare.

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.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că 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;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

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

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

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 (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, 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 subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ 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. 7/2022. 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. 7/2022, 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. 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).
5. 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 (SRS/SRM), 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 (distanțe 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 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. 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.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), 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".
8. 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.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. 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.
11. 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, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. 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. 928 din 03.07.2023 eliberat de Primăria Târgu Jiu.

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
Departament Menținanță
Specializată
(2)

Lailla Ducousso El Hima
Șef Departament,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Valentin Vasilache
Operator Gerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:500, tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer,
Factura nr. ATP 1905252453

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
C.I.F: RO23308833
Capital social: 76.201.910
Punct de lucru: Gorj
Adresa: Str. Narciselor nr. 1, Targu Jiu
Tel: 021-9376
Fax: 0213011819
IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
Trezoraria: TREZORERIA

SC G&B GROUP SRL
Strada: GARBEA I. TITUS, GENERAL, nr.6, loc: TARGU JIU
CodP: 123
Judetul: Gorj
Cod client: 600007472407
Cont contr: 2003635700
Nr.ord.reg.com./an:
C.I.F.: 24784347
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905252453/24.10.2023**Cota T.V.A.19.00%****Detalii necesare platii**

Numar factura: 1905252453

Cod client: 600007472407

Data factura: 24.10.2023**Notificare:** 000319178179

Adresa amplasament

Jud. GJ Loc. TARGU JIU

Str. FRATII BUZESTI Nr. 1

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz amplasament mediu	BUC	1,000	240,13	240,13	45,62
ACHITAT					

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):Valoare
240,13TVA
45,62Total
285,75

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

Suport topografic în vederea

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN P.o+IS IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

Sistem de referință STEREO 1970



ELIPSOID:
PROIECTIA: Stereografică 1970
SISTEM DE REFERINȚA: M. Neagru 1975

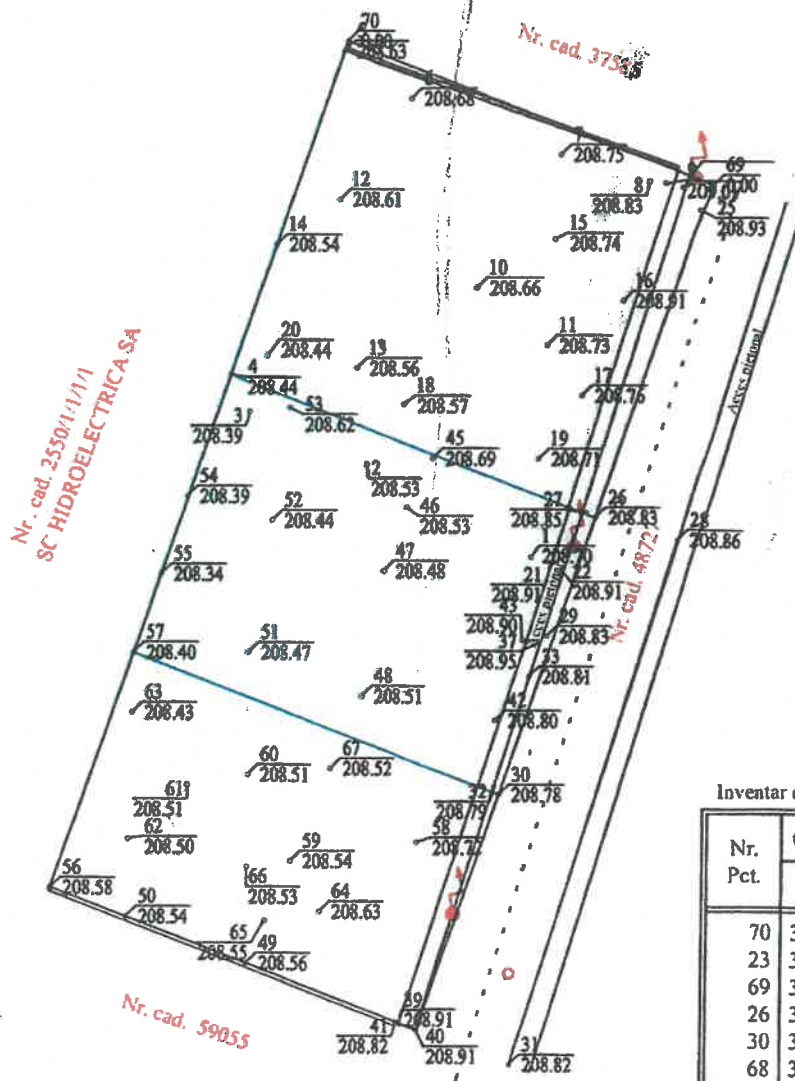
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Gorj

Număr de înregistrare 98117/2023

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 874/2023

Schimbarea regimului juridic al imobilelor afectate de acest act duce la anularea avizului

- Str. Fratii Buzesti
- Limita cadastrala
- gard beton existent
- Alp Electric
- Canalizare existenta
- Cote nivel



Inventar de coordonate stereo 1970 puncte contur

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
70	363610.698	395941.809	24.045
23	363633.130	395933.151	2.510
69	363635.472	395932.247	24.001
26	363627.796	395909.507	19.999
30	363621.400	395890.558	17.000
68	363615.963	395874.451	26.885
56	363590.870	395884.101	17.000
57	363596.394	395900.178	20.020
4	363602.899	395919.112	23.293
5	363610.469	395941.141	0.706

S = 1629mp

Octavian-Cristinel
Vaduva

Semnat digital de
Octavian-Cristinel
Vaduva
Data: 2023.08.23
16:14:44 +03'00'

Executant Topo
Ing. Iordache Dumitru

Denumire Lucrare:
DIN P.o+IS IN ZONA DE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE"

BENEFICIAR: S.C. G&b GROUP S.R.L.

Proiect
nr. 7/2023

Specificatie

Nume Prenume

Semnatura

Scara:

PLAN TOPOGRAFIC

Mun Targu Jiu, str. Fratii Buzesti nr. 1, Judetul GORJ

Amplasamnet identificat prin IE 58431,58552,58575

PLAN DE SITUATIE

FAZA:

1

Planşa nr.

1

Masurat

Ing. Iordache Dumitru

Desenat

Iordache Raul Adrian

Verificat

Ing. Iordache Dumitru

1 : 500

Data:

01.08.2023

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 874 / 2023

Întocmit astăzi, **23/08/2023**, privind cererea **98117** din **03/08/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SOCIETATEA G&B GROUP SRL

2. Executant: Iordache Dumitru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Receptie tehnica

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
cerere	03.08.2023	înscriș sub semnatura privata	IORDACHE DUMITRU
mem just	21.08.2023	înscriș sub semnatura privata	Iordache Dumitru
CU nr. 928	03.07.2023	act administrativ	Mun Targu Jiu
pLAN	01.08.2023	înscriș sub semnatura privata	Iordache Dumitru
mEMORIU	01.08.2023	hotarare judecatoreasca	Iordache Dumitru
INVENTAR DE	01.08.2023	înscriș sub semnatura privata	Iordache Dumitru
CUI G&B	01.08.2023	act administrativ	REG COMERTULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 874 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Receptie Tehnica - Plan topografic necesar întocmirii documentației "Elaborare plan urbanistic zonal - Reconversie funcțională din P.o+IS 29 în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare", mun. Tg Jiu, strada Frații Buzești, nr. cad. 58431, 58552 și 58575, județul Gorj, în suprafață de 1629 mp, drept de proprietate S.C. G&D Group S.R.L. așa cum reiese din certificatul de urbanism nr. 928/2023 emis de către Primăria municipiului Tg Jiu. Prezentul proces verbal este valabil numai însoțit de planurile de situație vizate de O.C.P.I. Gorj, cu nr. 98117/03.08.2023.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
58552	Avertizare	Receptia 2416864: Imobilul TR-671-1 se suprapune cu terenul 58552 din stratul permanent!
58431	Avertizare	Receptia 2416864: Imobilul TR-671-1 se suprapune cu terenul 58431 din stratul permanent!
58575	Avertizare	Receptia 2416864: Imobilul TR-671-1 se suprapune cu terenul 58575 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2416864: Imobilul TR-671-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
OCTAVIAN-CRISTINEL VĂDUVA

COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU**AVIZ CTE**
Nr. 11664/data 12.12.2023

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în sedința din 12.12.2023, a examinat lucrarea: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. FRATII BUZESTI, MUNICIPIUL TG-JIU BENEFICIAR G&B GROUP SRL

Sursa de finantare:

Nr. lucrare: 8366

Elaborata de: SEARCH STUDIO 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**

In urma discuțiilor purtate în cadrul sedinței, 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..

Racordarea la RED este reglementată prin Ord 59/2013 #Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acesteia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuie parcurse pentru eliberarea avizului de racordare.

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

Rețele electrice existente în zona menționată ce aparțin DEO SA : LEA JT aferența PTAB nr. 157 Tg-Jiu.

Definirea condițiilor de coexistență ale RED cu construcțiile și rețelele învecinate,

Aviz CTE: 11664/12.12.2023

precum și promovarea unor modificări/devieri ale RED, sunt reglementate de ANRE prin 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 prevederile următoarelor Acte normative:

a. Legea energiei electrice și 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 rețeleor 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 și 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.

Aviz CTE: 11664/12.12.2023

Distributie Energie Oltenia
societate administrata în sistem
dualist

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

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 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 că 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 Distribuției 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.

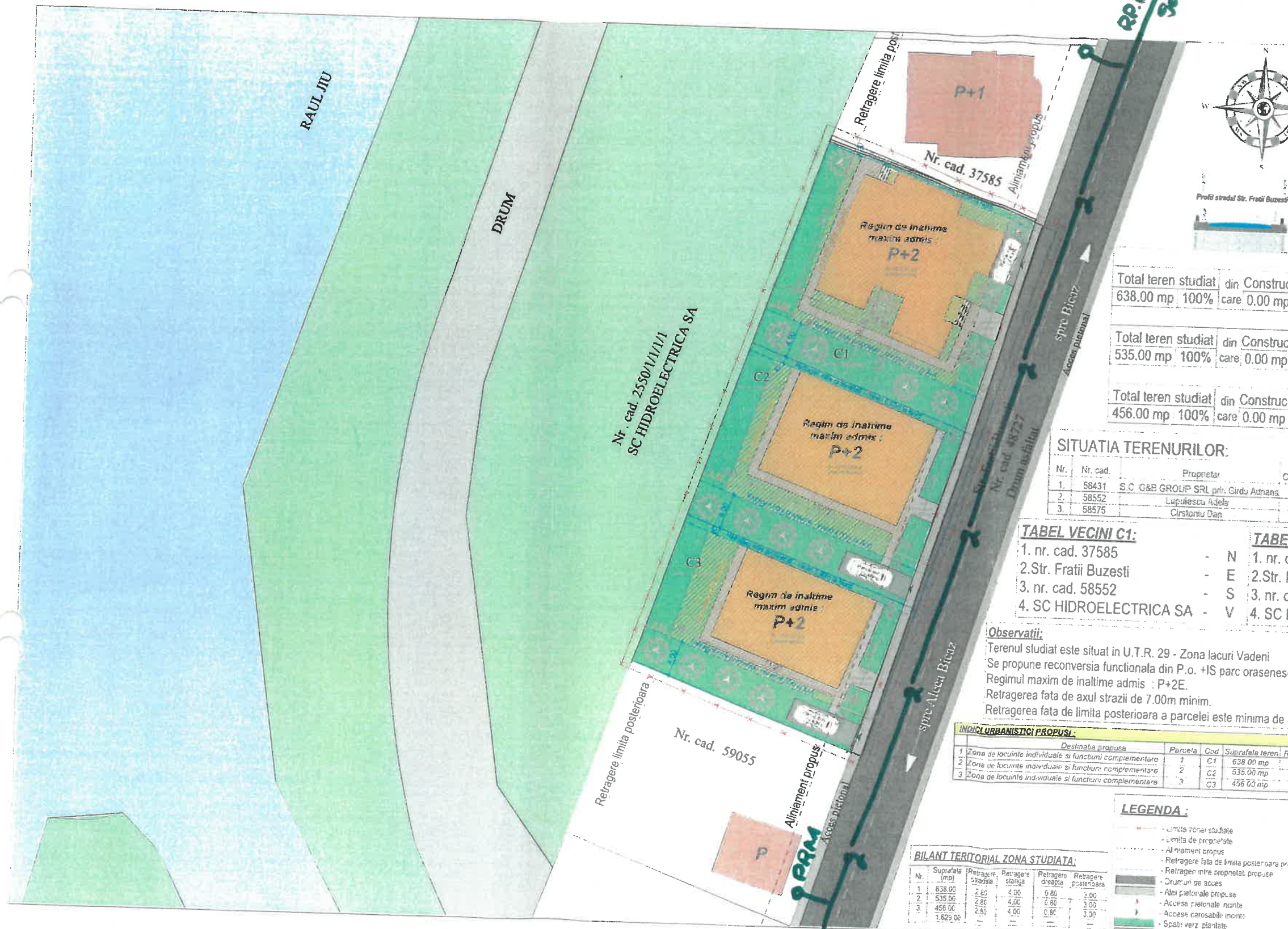
RADU IOAN



Aviz CTE: 11664/12.12.2023

Distribuție Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

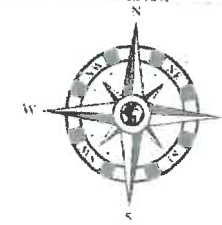
Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, România
Fax: +40 251 215 004 | www.distributieoltenia.ro
Cod unic de înregistrare: RO 14491102 | Nr. de înregistrare: J16/148/2002



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar : S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentata prin Girda Adriana
Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj

3



Profil strada Str. Fratii Buzesti

BILANT TERITORIAL C1

Total teren studiat	din Constructii existente	Constructii propuse	Alei	Rest teren curti constructii
638.00 mp 100%	care 0.00 mp	0.00 % 222.00 mp 34.80%	61.60 mp 9.65 %	354.4 mp 55.55 %

BILANT TERITORIAL C2

Total teren studiat	din Constructii existente	Constructii propuse	Alei	Rest teren curti constructii
535.00 mp 100%	care 0.00 mp	0.00 % 185.00 mp 34.57%	25.55 mp 4.78 %	324.45 mp 60.65 %

BILANT TERITORIAL C3

Total teren studiat	din Constructii existente	Constructii propuse	Alei	Rest teren curti constructii
456.00 mp 100%	care 0.00 mp	0.00 % 155.00 mp 34.00%	25.7 mp 5.63 %	275.3 mp 60.37 %

SITUATIA TERENURILOR:

Nr.	Nr. cad.	Proprietar	Categoria de folosinta actuala	Intravilan	Observatii/referinte
1.	58431	S.C. G&B GROUP SRL prin Girda Adriana	teren neproductiv	da	teren imprejmuit pe latura de nord cu gard de beton, neimprejmuit in rest
2.	58552	Lupulescu Adela	teren neproductiv	da	teren imprejmuit pe latura de sud cu gard de beton
3.	58575	Cristianu Dan	teren neproductiv	da	neimprejmuit

TABEL VECINI C1:

1. nr. cad. 37585 - N
2. Str. Fratii Buzesti - E
3. nr. cad. 58552 - S
4. SC HIDROELECTRICA SA - V

TABEL VECINI C2:

1. nr. cad. 58431 - N
2. Str. Fratii Buzesti - E
3. nr. cad. 58575 - S
4. SC HIDROELECTRICA SA - V

TABEL VECINI C3:

1. nr. cad. 58552 - N
2. Str. Fratii Buzesti - E
3. Nr. cad. 59055 - S
4. SC HIDROELECTRICA SA - V

Observatii:

Terenul studiat este situat in U.T.R. 29 - Zona lacuri Vadani
Se propune reconversia functionala din P.o. +IS parc orasenesc - institutii publice si servicii in zona de locuinte individuale si functiuni complementare.
Regimul maxim de inaltime admis : P+2E.
Retragerea fata de axul strazii de 7.00m minim.
Retragerea fata de limita posterioara a parcelei este minima de 3,00m.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

Destinatia propusa	Parcela	Cod	Suprafata teren	Regim de inaltime	Nr. niveluri	Arie construita maxima (mp)	Arie desfasurata maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim
1 Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	1	C1	638.00 mp	P+2 maxim	3	222.00 mp	576.00 mp	35.00 %	1.05
2 Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	2	C2	535.00 mp	P+2 maxim	3	185.00 mp	560.00 mp	35.00 %	1.05
3 Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	3	C3	456.00 mp	P+2 maxim	3	155.00 mp	475.00 mp	35.00 %	1.05

LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Aliniament propus
- Retragere fata de limita posterioara propusa
- Retragere intre propozitii propuse
- Drumuri de acces
- Alei pietonale propuse
- Accese pietonale montate
- Accese carosabile montate
- Spatii verzi plantate
- Constructii vecine existente

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:

Nr.	Suprafata (mp)	Retragere stanga	Retragere dreapta	Retragere posterioara
1	638.00	2.40	4.00	0.80
2	535.00	2.80	4.00	0.80
3	456.00	2.80	4.00	0.80
4	1.629.00	-	-	-

Beneficiar : S.C. G&B GROUP S.R.L.
reprezentata prin Girda Adriana
Amplasament : Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj

Denumire : Intocmire P.U.Z. pentru construire locuinte individuale

Titlu plansa : REGLEMENTARI URBANISTICE

PR. NR. 118/2023

P.U.Z. U.03

DGSR detine retea de distributie gaze naturale conform planului in zona amplasamentului propus.

DISTRICAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Birou de Exploatare
Valentin Florin Vasilache

ANEXA la AVIZUL nr. 29509-319178179
Data: 25.10.2023



— BRANSAMENT RP de PE
— CONDUCTA RP de PE



GIS-39509

DISTRIGAZ SUD
RETELE

10/25/2023

1 : 363.59

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	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 supaterane 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 supaterane 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 rețelilor 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 m³/h			6000 ... 30000, în m³/h		peste 30000, în m³/h		
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		P ≤ 2 · 10⁵	2 · 10⁵ < P ≤ 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵	P ≤ 2 · 10⁵	2 · 10⁵ < P ≤ 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵	P < 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵
		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.

MĂSURI DE RESPECTAT

în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantieri



NU FOLOȘIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de
gaze naturale în apropierea unei zone publice!



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46



**INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE**



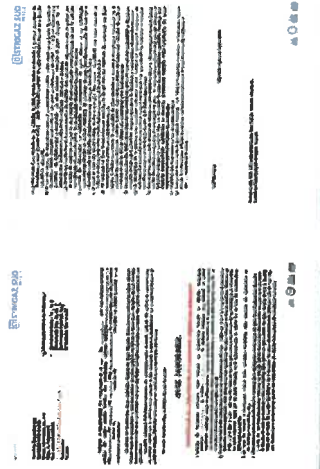
Adresa: Bulevardul Mărășești, nr. 4-6, Corp B, sector 4, 040254, București

J40/2728/2008, CUI 23308833, capital social 71.750.240 lei

www.distribazsud-retele.ro

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



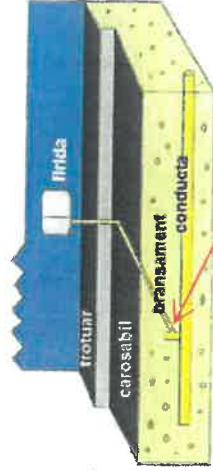
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



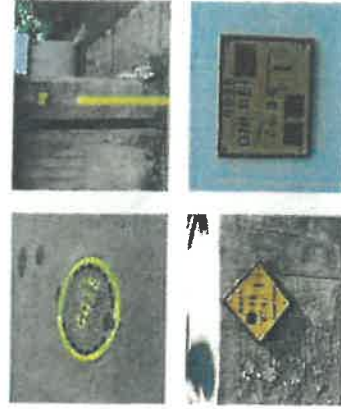
Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul bransamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.): sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2 ml față de rețeaua de gaze naturale.

Nr. 7658 / 27.10.2023

Achitat cu chitanța nr. 1908188 / 26.10.2023

C Ă T R E,

G&B GROUP SRL REPREZENTATĂ PRIN GÎRDU ADRIANA

Răspuns la cererea dvs. nr. 7413 / 26.10.2023 prin care solicitați eliberarea unui **AVIZ** pentru realizarea lucrării: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.0+IS 29 ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”** în conformitate cu **CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 928/03.07.2023**, județul **GORJ**, municipiul **TÂRGU-JIU**, strada **FRAȚII BUZEȘTI**, nr. 1, vă comunicăm că **APAREGIO GORJ S.A.** este de acord în principiu cu amplasamentul propus de dumneavoastră, cu următoarele condiții:

- În zonă există rețele de apă și canalizare conform planșei GIS.
- Lucrările se vor realiza fără ca acestea să fie afectate.
- Remedierea eventualelor avarii la rețea se vor suporta de beneficiarul lucrării.

Șef C.E.D Tg – Jiu,
Ing. Tobă Romeo



Întocmit,
Biroul Proiectare,
Popescu Alina-Mihaela



S.C. APAREGIO Gorj S.A.
Str. Tineretului Nr. 8, Etaj 2
210185 Târgu-Jiu
Jud. Gorj

 **Aparegio Gorj**



ISO 9001 Certificat nr. 875C
ISO 14001 Certificat nr. 449M
ISO 45001 Certificat nr. 306HS

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

CERERE NR. 7413 DIN DATA: 26.10.2023

SOLICITANT: G&B GROUP SRL PRIN GIRDU ADRIANA

LOCAȚIA: STR. FRATII BUZESTI, NR. 1

TEL: 0784382372



ȘEF CED, TG-JIU,
ING. TOBA ROMEO



ȘEF BIROU PROIECTARE,
ING. CĂLINA RAMONA

STUDIU GEOTEHNIC

Nr. 353/2023

S.C. G&B GROUP S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC
NR. 353/2023

OBIECTIV: ELABORARE PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL,
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.º IN IS 29 IN ZONĂ DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: mun. Tg-Jiu, str. Frații Buzești, nr. 1, jud. Gorj

BENEFICIAR: S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentată prin Gîrdu Adriana

PROIECTANT

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

PROIECTANT

SPECIALITATE: ING. GEOLOG TOMESCU RĂBUCA

ING. ROTARU ELIZA



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: ELABORARE PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.º IN IS 29 IN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: mun. Tg-Jiu, str. Frații Buzești, nr. 1, jud. Gorj

BENEFICIAR: S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentată prin Gîrdu Adriana

OBIECTUL



Studiul geotehnic respectiv s-a întocmit, la solicitarea beneficiarEI S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentată prin Gîrdu Adriana 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

Punct de lucru: Mun. TG-JIU, Str. Ciocarlau, nr. 25, ap.11, Jud. GORJ
C.U.I. 39164432, J18/311/11.04.2018, RO77BTRLRONCRT0442967201

+40 730 856 509
eliza.rotaru07@gmail.com

obiectivul 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:

Sondaj – S1 (efectuat în vestul amplasamentului conform planului de situație anexat)

0,00 - 0,30 m - sol vegetal;

0,30 - 0,90 m - argilă nisipoasă-cafenie;

0,90 - 2,00 m – nisip grosier pietriș și bolovăniș.

Sondaj – S2 (efectuat în vestul amplasamentului conform planului de situație anexat)

0,00 - 0,20 m - sol vegetal;

0,20 - 0,90 m - argilă vinetie;

Punct de lucru: Mun. TG-JIU, Str. Ciocarlan, nr. 25, ap.11, Jud. GORJ
C.U.I. 39164432, J18/311/11.04.2018, RO77BTRLRONCRT0442967201

+40 730 856 509
eliza.rotaru07@gmail.com

0,90 - 2,00 m – pietris grosier si nisip (balast).

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

- umiditatea naturală - w % = 24,70 %;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - γ_w = 19,80 KN/m³;
- porozitatea - n % = 42,35 %;
- indicele porilor - e = 0,72;
- indicele de plasticitate - I_p = 21,00 (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - I_c = 0,83 (plastic vârtoasă);
- gradul de saturare - S_r = 0,78 (umedă);
- unghiul de frecare interioară - ϕ = 18°;

-coeziunea -c =16 kPa;

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

- 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.

Coeficientul mediu de neuniformitate granulometrică U_n = 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

Punct de lucru: Mun. TG-JIU, Str. Ciocarlau, nr. 25, ap.11, Jud. GORJ
C.U.I. 39164432, J18/311/11.04.2018, RO77BTRLRONCRT0442967201

+40 730 856 509
eliza.rotaru07@gmail.com

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 și 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 și 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 $D_f = 2,00$ 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 NP112/2014.

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

- 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 (T_c) 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.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

Punct de lucru: Mun. TG-JIU, Str. Ciocarlau, nr. 25, ap.11, Jud. GORJ
C.U.I. 39164432, J18/311/11.04.2018, RO77BTRLRONCRT0442967201

+40 730 856 509
eliza.rotaru07@gmail.com

- 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 epuismențe 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

ELABORARE PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.O IN IS 29
IN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Nr. crt	Nr. foraj	Proba	Adanci- mea m	Umidita- tea w%	Greutatea volumetrica KN/m ³	Porozitat ea n%	Indicele porilor e	Grad de umiditate Sr	Indice de plasticitate Ip	Indice de consistență Ic	Unghi de frezare φ ⁰	Coeziunea kPa	Denumirea pamantului
1.	F1	1	0,80	24,50	19,80	42,20	0,72	078	21,00	0,83	18,00	18,00	argilă nisipoasa-cafenie
2	F2	1	0,90	19,30	20,20	38,00	0,67	0,84	20,90	0,86	17,00	18,00	nisip grosier pietriș si bolovăniș
media				21,90	20,00	40,10	0,69	0,81	20,95	0,85	17,50	18,00	nisip grosier pietriș si bolovăniș

GRANULOZITATEA %

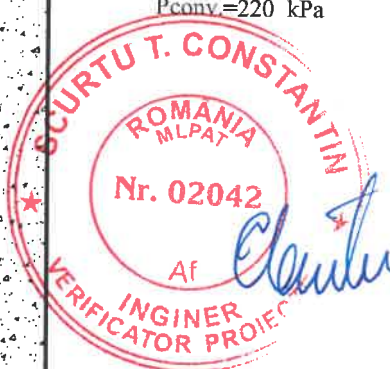
	w%	bolovanis	pietris mare	pietris mic	nisip mare	nisip mijlociu	nisip fin	coefficient Un	Denumirea pamantului fin		
3. F1	2	1,50	7,30	26,00	30,00	28,00	9,00	5,00	3,00	64,10	nisip grosier pietriş si bolovăniş
4. F2	2	1,50	7,10	34,00	27,00	19,00	4,00	6,00	2,00	62,00	nisip grosier pietriş si bolovăniş
media			7,20	30,00	28,50	23,50	7,00	5,50	2,50	63,05	nisip grosier pietriş si bolovăniş



Ing. Geolog Edm. Raluca

FISA SINTETICA A SONDAJULUI S1
(NP 074/2014)

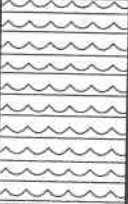
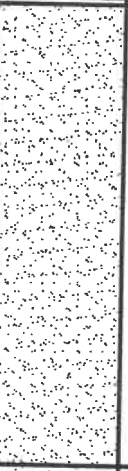
PROFIL SONDAJ GEOTEHNIC -S1-							
ADÂNCIMEA -m-	GROSIMEA -m-	COLOANA STRATIGRAFIA	DESCRIEREA COLOANEI STRATIGRAFICE	COTA NH -m-	PROBA NR. -m-	ADÂNCIME PROBA -m-	OBSERVATII
0,30	0,30		sol vegetal argilos;	0,15			
1,80	1,50		argila vascoasa culoare cafeniu galbuie Pconv.=220 kPa	1,00	1	0,90	
3,00	1,20		argila vascoasa culoare vinetie Pconv.=220 kPa		2	1,40	



Ing. Geolog Tărnescu Raluca



FISA SINTETICA A SONDAJULUI S2
(NP 074/2014)

PROFIL SONDAJ GEOTEHNIC -S2-							
ADÂNCIMEA -m-	GROSIMEA -m-	COLOANA STRATIGRAFIA	DESCRIEREA COLOANEI STRATIGRAFICE	COTA NH -m-	PROBA NR. -m-	ADÂNCIME PROBA -m-	OBSERVATII
0,30	0,30		sol vegetal argilos;	0,15			
1,80	1,50		argila vascoasa culoare cafeniu galbuie Pconv.=220 kPa	1,00	1	0,90	
3,00	1,20		argila vascoasa culoare vinetie Pconv.=220 kPa		2	1,40	



Ing. Geolog Tomescu Raluca



ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 208211 din 23.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.928 din 03.07.2023

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de **S.C G&B GROUP S.R.L REPREZENTATĂ PRIN GÎRDU ADRIANA** persoana juridică, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **Târgu Jiu**, sat -, Strada **GENERAL TITUS I. GÂRBEA**, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. **208211** din **23.06.2023**.

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **FRAȚII BUZEȘTI**, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 58431, 58552, 58575 , nr. cadastral 58431, 58552, 58575.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Dreptul de proprietate asupra terenurilor aparțin lui **S.C G&B Group S.R.L**, conform act notarial nr. 6717/21.09.2022 emis de **Davițoiu Raluca Nicolita**, înscris în CF nr. 58431 cu nr. cad. 58431, **Lupulescu Adela**, conform act notarial nr. 2536/15.04.2022 emis de **NP Ionașcu Titu** și act notarial 7081/15.10.2019 emis de **Parau Claudia Rădița** înscrise în CF nr. 58552 cu nr. cad. 58552, **Cîrstoiu Dan** și **Cîrstoiu Maria-Iuliana**, conf. act notarial nr. 7490/31.10.2019 emis de **NP Parau Claudia Rădița**, înscris în CF nr. 58575 cu nr. cad. 58575. Asupra imobilelor nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului **Târgu Jiu**. Conform PUG- imobilele nu sunt incluse în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată, și nu se află într-o zonă care să instituie un regim special. Conform PUG- Asupra terenurilor nu este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren neproductiv. Destinația terenurilor conform PUG: **U.T.R. 29 Zonă lacuri Vădeni**, în subzona **P.o. +IS** parc orășenesc-instituții publice și servicii. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane, conform H.C.L nr.720/27.12.2022. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.



3. REGIMUL TEHNIC:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 279/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.159/1998, prelungit valabilitate a până la data de 31.12.2023 cu HCL nr.192/2020, nu sunt reglementați indicatorii urbanistici-zona nu este reglementată. Terenurile în suprafață totală de 1.629.00 mp, compusă din suprafețele de 638,00 mp, 535,00 mp, 456,00. Utilități existente: toate rețelele tehnico edilitare la strada Frații Buzești. Racordurile/branșamentele la utilități se vor face pe cheltuiala beneficiarilor.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

- Potrivit atr. 32, al. (1) lit.c În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței;

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.285/30.05.2022. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire. Certificatul de urbanism este valabil doar împreună cu anexa. După aprobarea PUZ-se va solicita un nou certificat de urbanism pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.-Conform art.37 alin. (5) investitorul privat initiator al Planului Urbanistic Zonal afișază anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile stabilite prin procedurile specifice, 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 certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.O+IS 29 ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

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:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI GORJ,STR.UNIRII, NR.76,TG-JIU

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

- ☒ -Aviz de oportunitate favorabil pentru inițiere PUZ -conf. Legii nr. 350/2001 art.32, alin (1), lit c) + alte avize impuse prin avizul de oportunitate;
- ☒ -dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnatura RUR, se depune împreună cu documentația PUZ completă.

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:

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ - studiu geotehnic-verificat la Af¹ - plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru întocmirea PUZ (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo '70) și proces verbal de recepție
- ☒ -Aviz Arhitect Șef (fundamentat CTATU) pentru P.U.Z.
- ☒ - P.U.Z. elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

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 ROMANESCU



Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore JIANU

ARHITECT-ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de **23,23 lei**, conform Chitanței nr. 0053553 din 23.06.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral: 58431

Suprafata masurata a imobilului (mp)

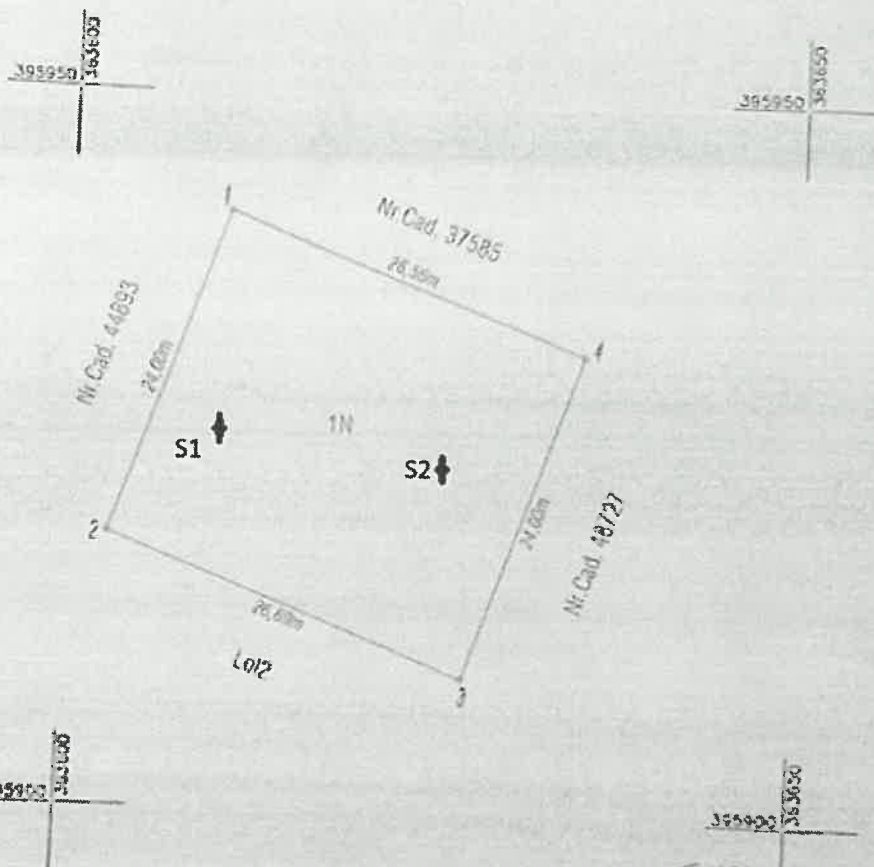
638 mp

Adresa imobilului

Mun. Iq-Jiu, Str. Frati Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj - intravilan - Lot 1

Cartea Funciara nr.

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): TARGU-JIU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	1	638	Teren intravilan, imprejmuit pe latura de nord cu gard de beton, nelmprejmuit in rest
Total		638	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 638 mp

Suprafata din lot = 638 mp

Executant: CIA SURVEYING S.R.L. - Ing. Marinescu Aurel

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Sera NO-BJ
Nr. 1105/13.07.2019
CIA SURVEYING SRL

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Sera NO-BJ-P, Nr. 0094
AUREL MARINESCU
CATEGORIA 1

Oficiul de cadastru al judetului Iq-Jiu
Numar de protocol: 1105/13.07.2019
Funciara Document

Data: 27.06.2019

SCURTU CONSTANTIN-P.F.A.
CUI 19.82.37.25
Str.1 Dec 1918, bl.T1, ap.9, Craiova
Tel 0251.434439; 0723.854551
Atestări valabile: 27.04.1992+16.03.2027 (A1,3)
16.12.1997+10.11.2027 (Af)

Anexa 2a
Ordin MLPTL nr. 777/26.05.2003
Actualizat cu Ordin nr.1895/31.08.2016
MO nr.767/30 sept.2016

Nr. 09.10.3
Data: 24 oct.2023

R E F E R A T

privind verificarea de calitate la cerința:

Af - REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE - TEREN DE FUNDARE
a proiectului de specialitate: **STUDIU GEOTEHNIC** pentru

ELABORARE PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL,
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN P.o+IS 29 ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
faza: P.U.Z.

1. DATE DE IDENTIFICARE:

- proiectant studiu geotehnic: S.C FREYA PROJECT S.R.L. - Tg.Jiu
- întocmitor de specialitate: ing.geolog Raluca TOMESCU
- beneficiar studiu: S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentată prin Gîrdu Adriana
- amplasament: Jud.Gorj, mun.Târgu Jiu, str. Frații Buzești, nr.1
- data prezentării studiului geotehnic pentru verificare: 24 octombrie 2023

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI:

Studiu geotehnic elaborat pe baza următoarelor lucrări de specialitate, necesar pentru lucrarea cu denumirea „Elaborare PUZ plan urbanistic zonal, reconversie funcțională din P.o+IS 29 în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare”:

- două sondaje geotehnice executate manual, cu diametrul de 2”, cu adâncimi de 3,00 m, notate S1, S2, ce se regăsesc poziționate pe planul de situație;
- observații specifice în zonă și pe amplasament, cu colaborarea directă a beneficiarului;

Pentru lucrarea cu denumirea „Elaborare PUZ plan urbanistic zonal, reconversie funcțională din P.o+IS 29 în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare”, se vor adopta și aplica întocmai toate recomandările din studiul geotehnic.

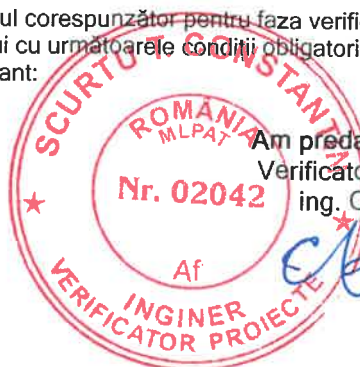
3. DOCUMENTE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:

Studiu geotehnic nr.353/2023, fișe cu profilul sondajelor.

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

- ☒ a) în urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului;
- ☒ b) în urma verificării se consideră proiectul corespunzător pentru faza verificată semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului cu următoarele condiții obligatorii a fi introduse în proiect prin grija investitorului de către proiectant:

Am primit 2 ex.Studiu
Investitor / Proiectant



Am predat 2 ex.Studiu
Verificator tehnic atestat
ing. C-tin Scurtu

C-tin Scurtu

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral

58434

Suprafata masurata a imobilului (mp)

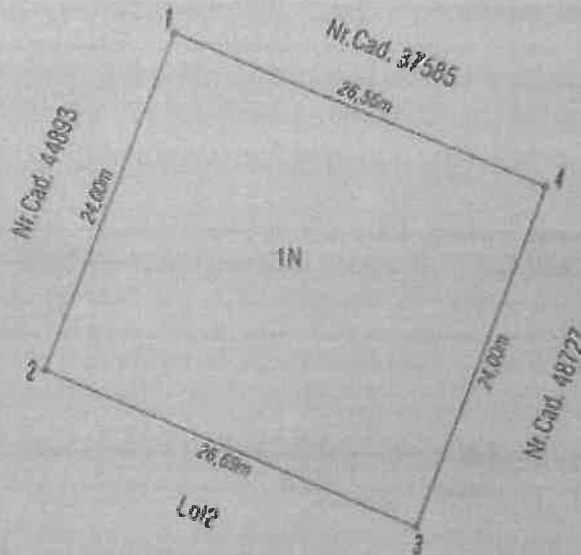
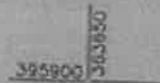
638 mp

Adresa imobilului

Mun. Igi-Jiu, Str. Fratii Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj - intravilan - Lot 1

Carta Funciara nr.

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): TARGU-JIU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
	N	638	Teren intravilan, imprejmuit pe latura de nord cu gard de beton, neimprejmuit in rest
Total		638	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 638 mp

Suprafata din act = 638 mp

Executant: CIA SURVEYING S.R.L. - Ing. Marinescu Aurel

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren



Data 27.06.2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Com. Nume si prenume: MARINESCU Mircea Functia: Consilier

Handwritten signature and date 16.07.2019



Cod verificare



100144034535

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 58431, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
 Târgu Jiu, Str. Frații Buzești, Nr. 1

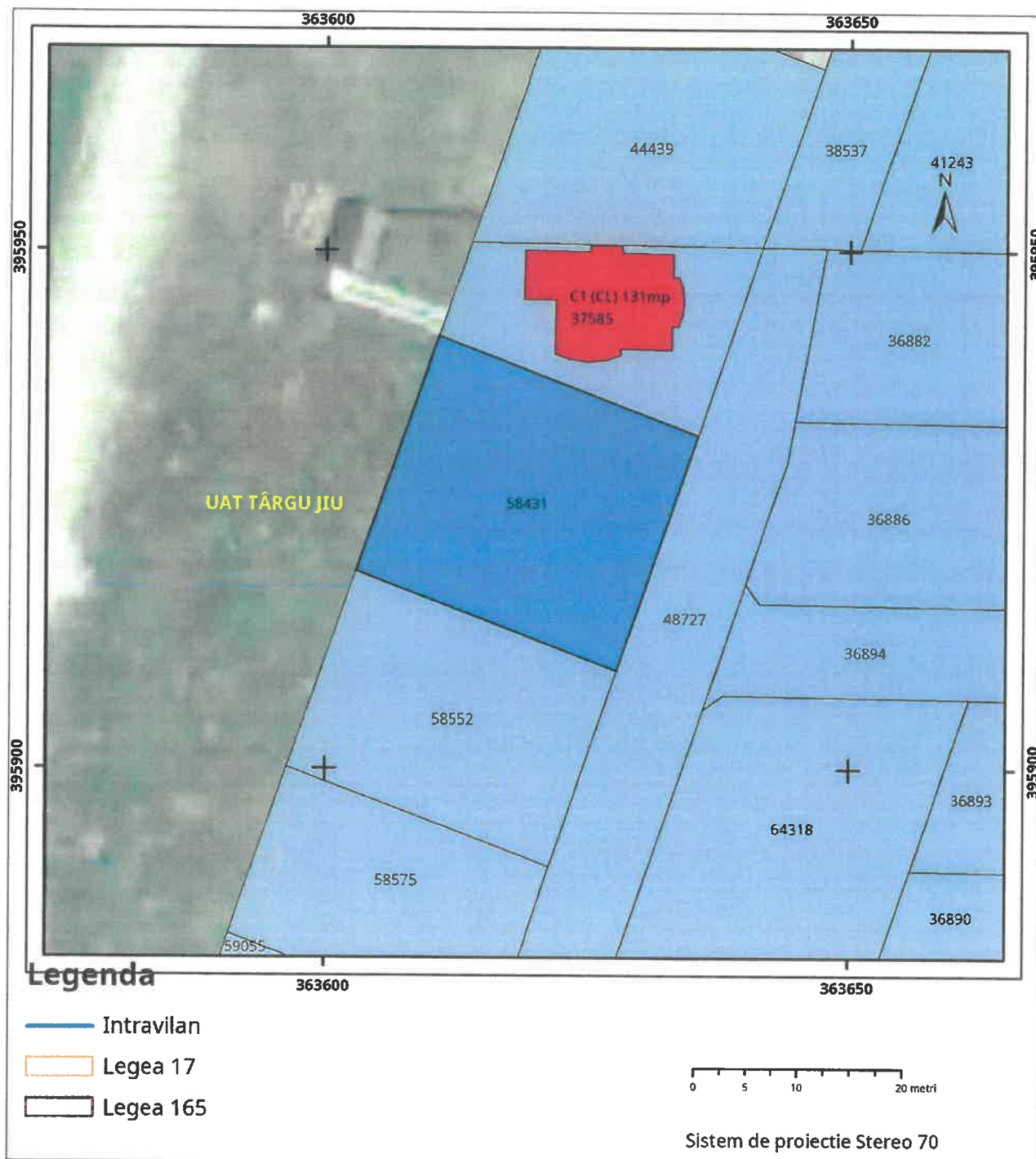
Nr.cerere	83997
Ziua	23
Luna	06
Anul	2023

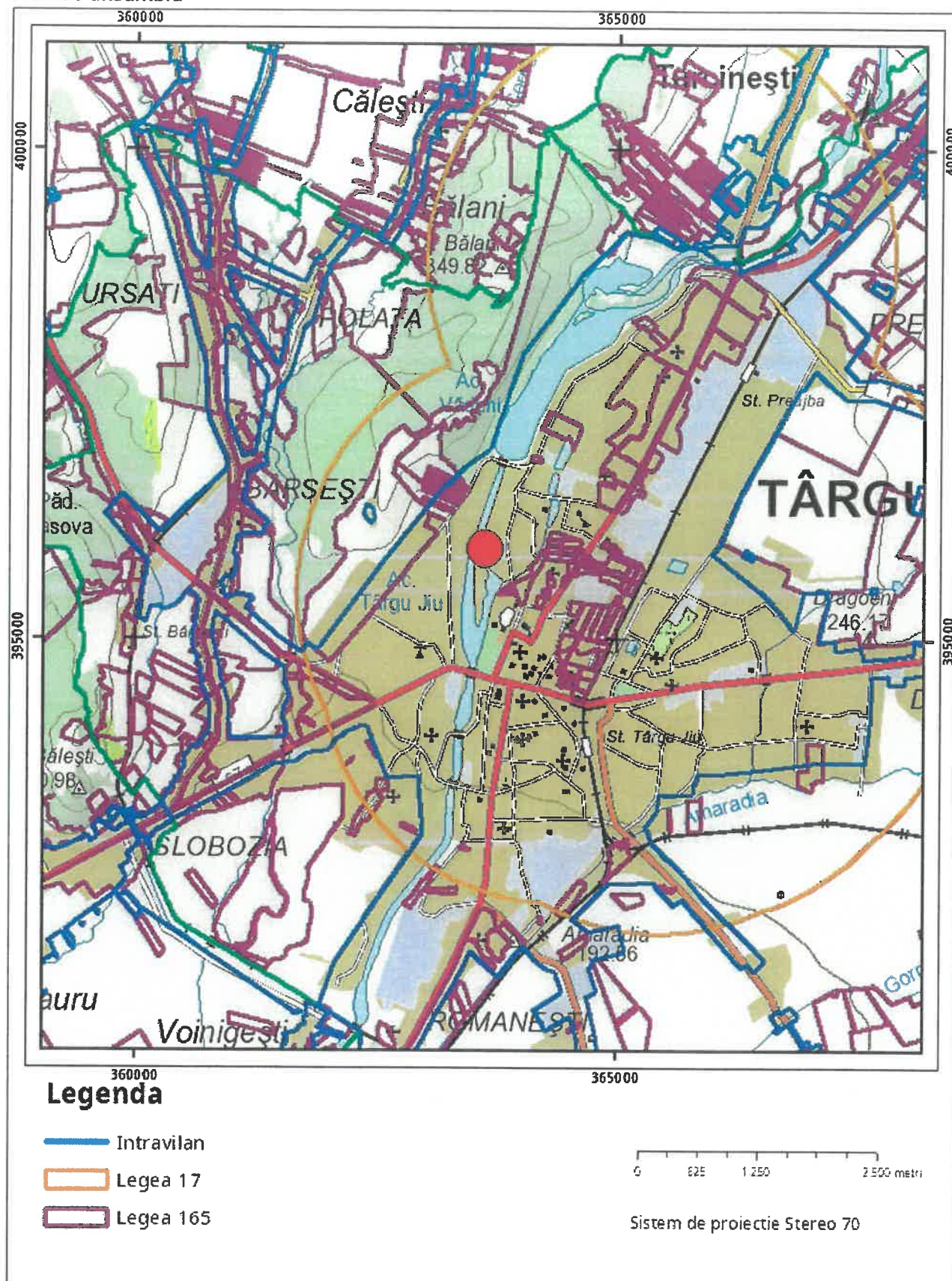
Teren: 638 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 638mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-09-2019
 Data și ora generării: 23-06-2023 09:36



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58431 Târgu Jiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str Frații Buzești, Nr. 1, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58431	638	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit pe latura de nord cu gard de beton, neimprejmuit în rest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70688 / 09/10/2019		
Act Notarial nr. 6921, din 09/10/2019 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B1	Se înființează cartea funciară 58431 a imobilului cu numărul cadastral 58431/Târgu Jiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 44292 înscris în cartea funciară 44292;	A1
103524 / 22/09/2022		
Act Notarial nr. 6717, din 21/09/2022 emis de Davitoiu Raluca Nicolita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOCIETATEA G&B GROUP SRL, CIF:24784347, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

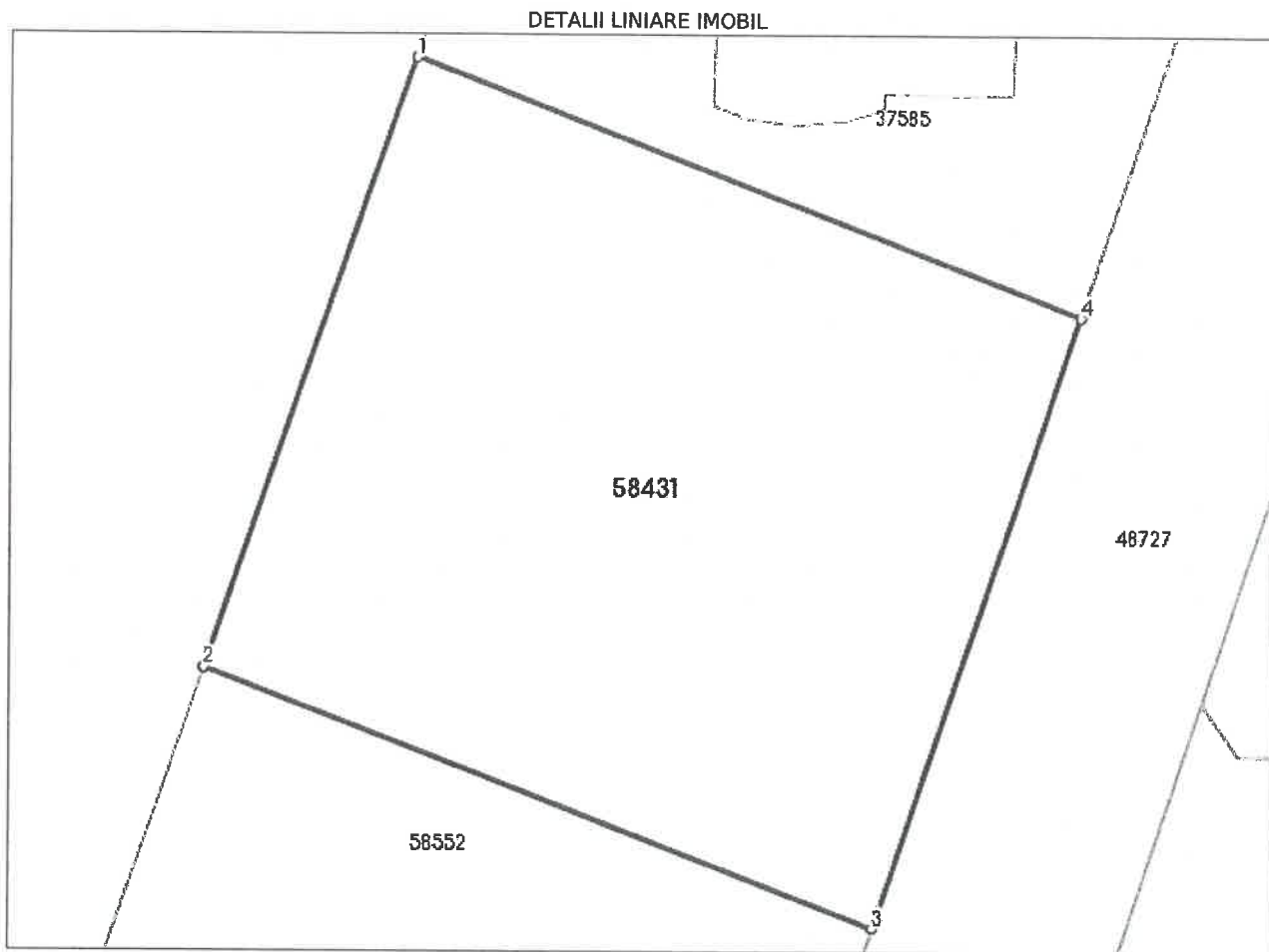
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58431	638	Teren intravilan împrejmuit pe latura de nord cu gard de beton, neimprejmuit în rest.

* 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	638	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.0
2	3	26.686
3	4	24.001
4	1	26.555

** 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,

23/06/2023, 09:34



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații, **Drăghici Ruben**, cu domiciliul în mun.Tg-Jiu, str.1 Decembrie 1918, nr.73, bl.73, sc.1, et.2, ap.9, jud.Gorj, CNP 1860908180042, posesor al CI seria GZ nr.576819/2015, eliberată de SPCLEP Tg-Jiu și **Drăghici Tita-Viorica**, cu domiciliul în mun.Tg-Jiu, str.1 Decembrie 1918, nr.73, bl.73, sc.1, et.2, ap.9, jud.Gorj, CNP 2840322162023, posesoare a CI seria GZ nr.539480/2014, eliberată de SPCLEP Tg-Jiu, soți, în calitate de vânzători și Societatea **G&B GROUP SRL**, cu sediul în mun.Tg-Jiu, str.G-ral Titus Gârbea, nr.6, jud.Gorj, CUI 24784347, J18/1031/2008, reprezentată prin **Gîrdu Adriana**, cu domiciliul în mun.Tg-Jiu, str.G-ral Titus I. Gârbea, nr.6, jud.Gorj, CNP 2700816182778, posesoare a CI seria GZ nr.772561/2020, eliberată de SPCLEP Tg-Jiu, în calitate de cumpărătoare, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:-----

Subsemnații, **Drăghici Ruben** și **Drăghici Tita-Viorica**, vindem subscrisei, Societatea **G&B GROUP SRL**, suprafața de 638 (șase sute treizeci și opt) mp teren neproductiv situat în intravilanul mun.Tg-Jiu, str.Frații Buzestii, nr.1, jud.Gorj, cu nr.cadastral 58431, înscris în CF nr 58431 a mun.Tg-Jiu, cu vecini la est nr.cadastral 48727, la vest nr.cadastral 44893, la sud nr.cadastral 58432/1 și la nord nr.cadastral 37585.-----

Subsemnații, **Drăghici Ruben** și **Drăghici Tita-Viorica**, declarăm pe propria răspundere că am dobândit imobilul prin cumpărare, fiind căsătoriți, cu contractul autenticat sub nr.6922/09.10.2019, de Părau Claudia Rădița, notar public, cu sediul biroului în mun.Tg-Jiu, jud.Gorj, asumându-ne în mod expres și pe riscul nostru aceasta.-----

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 170.000 (una sută șaptezeci mii) EURO, echivalentul a 840.412 (opt sute patruzeci mii patru sute douăsprezece) lei și declarăm că este serios și determinat, din care: suma de 120.000 (una sută douăzeci mii) EURO, echivalentul a 591.452 (cinci sute nouăzeci și unu mii patru sute cincizeci și doi) lei, a fost achitat anterior autentificării prezentului înscris, prin virament bancar în contul nr.RO64BTRL02001201G61536XX, deschis la Banca Transilvania SA, pe numele vânzătorului, **Drăghici Ruben**, eu, **Drăghici Tita-Viorica**, fiind de acord cu această modalitate de plată, cu OP din data de 01.07.2022, 03.08.2022 și 14.09.2022, emise de Raiffeisen Bank SA, iar diferența de 50.000 (cincizeci mii) EURO, echivalent în lei la cursul valutar al BNR din data plății se va achita prin virament bancar în contul menționat mai sus, până la data de 20.12.2022.-----

Subsemnații, **Drăghici Ruben** și **Drăghici Tita-Viorica**, suntem de acord cu înscrierea în CF a ipotecii legale pentru prețul neachitat și ne obligăm ca la data la care vom primi diferența de preț, să dăm o declarație în formă autentică din care să rezulte că am primit prețul vânzării și să radiem ipoteca legală înscrisă în cartea funciară a imobilului conform art.2386 pct.1 din Codul Civil.-----

Transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale vânzătorilor, conf. art.1690 cod civil, se face astăzi, data autentificării contractului, cumpărătoarea având obligația să verifice starea bunului imediat după preluare.-----

Noi, vânzătorii, declarăm că terenul nu este grevat de sarcini și servituți, nu au fost încheiate pacte de opțiune, rămânând răspunzători de orice evicțiune parțială sau totală conform art.1695 și art.1707 cod civil, și totodată noi, părțile, declarăm că nu există litigii la instanțele judecătorești cu privire la proprietatea asupra imobilului ce se înstrăinează.-----

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj a eliberat extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.102319/19.09.2022.Primăria mun.Tg-Jiu, jud.Gorj a eliberat certificatul de atestare fiscală nr.333552/21.09.2022.-----

Subscrisea, Societatea **G&B GROUP SRL**, înțeleg să cumpăr de la numiții, **Drăghici Ruben** și **Drăghici Tita-Viorica**, terenul descris mai sus, în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut și mod de dobândire mă declar de acord.-----

Cunosc situația de fapt și de drept a imobilului și știu că acesta nu a ieșit din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, înțelegând să-l dobândesc pe riscul meu cu privire la acest aspect.

Noi, părțile, declarăm că nu ne aflăm în niciunul din cazurile de incompatibilitate sau prin care vânzarea să fie interzisă sau limitată și nu există nicio clauză de inalienabilitate conform art.627 Cod Civil.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile privind publicitatea imobiliară.

Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi, părțile contractante, convenim ea, în cazul în care vânzătorii nu vor primi integral prețul imobilului, prezentul contract să se considere desființat de plin drept, fără somație și fără punere în întârziere a cumpărătoarei, părțile fiind repuse în situația anterioară, în virtutea acestui pact comisoriu, conform art.1553 alin.1 Cod Civil.

Noi, părțile, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și că suntem beneficiarii reali ai tranzacției, iar suma ce reprezintă prețul are proveniență licită.

Noi, părțile contractante, cunoaștem dispozițiile Codului fiscal și Codului de procedură fiscală cu privire la combaterea evaziunii-fiscale, cât și art.1660 și art.1665 Cod Civil, asumându-ne consecințele.

De asemenea, noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului înscris, am citit conținutul acestuia cuvânt cu cuvânt, constatând că el corespunde voinței noastre, astfel că, în caz de litigiu sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților, sau din declarații false privind acest înscris, nu avem nici un fel de pretenții, de nicio natură, inclusiv patrimoniale, față de notarul public instrumentator care a efectuat autentificarea.

Redactat la BNI RALUCA DAVITOIU.

Vânzători,
Drăghici Ruben,

Cumpărătoare,
Societatea G&B GROUP SRL,
reprezentantă prin Gîrdu Adriana,

Drăghici Tita-Viorica,

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Biroul Notarial Individual

Raluca Davitoiu

LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR.

3562/3129/24.12.2013

Tg-Jiu, str.Crișan nr.5, jud.Gorj

Tel/fax: 0253/212100

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 6717

Anul 2022, luna septembrie, ziua 21

În fața mea, Raluca Nicolita Davitoiu, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- Drăghici Ruben, cu domiciliul în mun.Tg-Jiu, str.1 Decembrie 1918, nr.73, bl.73, sc.1, et.2, ap.9, jud.Gorj, CNP 1860908180042, identificat prin CI seria GZ nr.576849/2015, eliberată de SPCLFP Tg-Jiu;
- Drăghici Tita-Viorica, cu domiciliul în mun.Tg-Jiu, str.1 Decembrie 1918, nr.73, bl.73, sc.1, et.2, ap.9, jud.Gorj, CNP 2840322162023, identificată prin CI seria GZ nr.579480/2014, eliberată de SPCLFP Tg-Jiu;
- Gîrdu Adriana, cu domiciliul în mun.Tg-Jiu, str.G-ral Titus I Gârbea, nr.6, jud.Gorj, CNP 2700816182778, identificată prin CI seria GZ nr.772561/2020, eliberată de SPCLFP Tg-Jiu, în calitate de reprezentant la Societatea G&B GROUP SRL, cu sediul în mun.Tg-Jiu, str.G-ral Titus Gârbea, nr.6, jud.Gorj, CUI 24784347, J18/1031/2008, care, după ce au citit înscrisul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art./12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

Taxă IMPOZIT în valoare de 11.713 lei a fost achitată cu chitanța nr./...

Taxă ANCP în valoare de 4.202 lei a fost achitată cu chitanța electronică.

S-a perceput onorariul de 7.305 lei, achitat cu chitanța nr./...

NOTAR PUBLIC,

RALEUCA NICOLITA DAVITOIU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de Raluca Nicolita Davitoiu, notar public, astăzi, datu autentificării actului, și are de pus forta probantă cu originalul.

NOTAR PUBLIC

RALEUCA NICOLITA DAVITOIU

ROMANIA



**CARTE
D'IDENTITE**

CARTE DE IDENTITATE
C7 850/15

IDENTITY
CARD

SERIA GZ NR 859445

CNP 2760118182777

C8E24

Numé/Nom/Last name

LUPULESCU

Prenume/Prénom/First name

ADELA

Catălanie/Nationalite/Nationality

Sex/Sexe/Sex

Română / ROU

Loc nasterii/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.GJ Mun.Târgu Jiu

Domiciliu/Adressa: Address

Jud. GJ Mun. Târgu Jiu

Str. Frații Buzești nr. 11

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Tg.Jiu

Valabilitate/Validite/Validity

16.01.23-03.08.2031

359  GJ

[illegible]

GZ859445<4ROU7601185F310803321827770

Cod verificare



100144036493

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 58552, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
Târgu Jiu, Str. Frații Buzești, Nr. 1

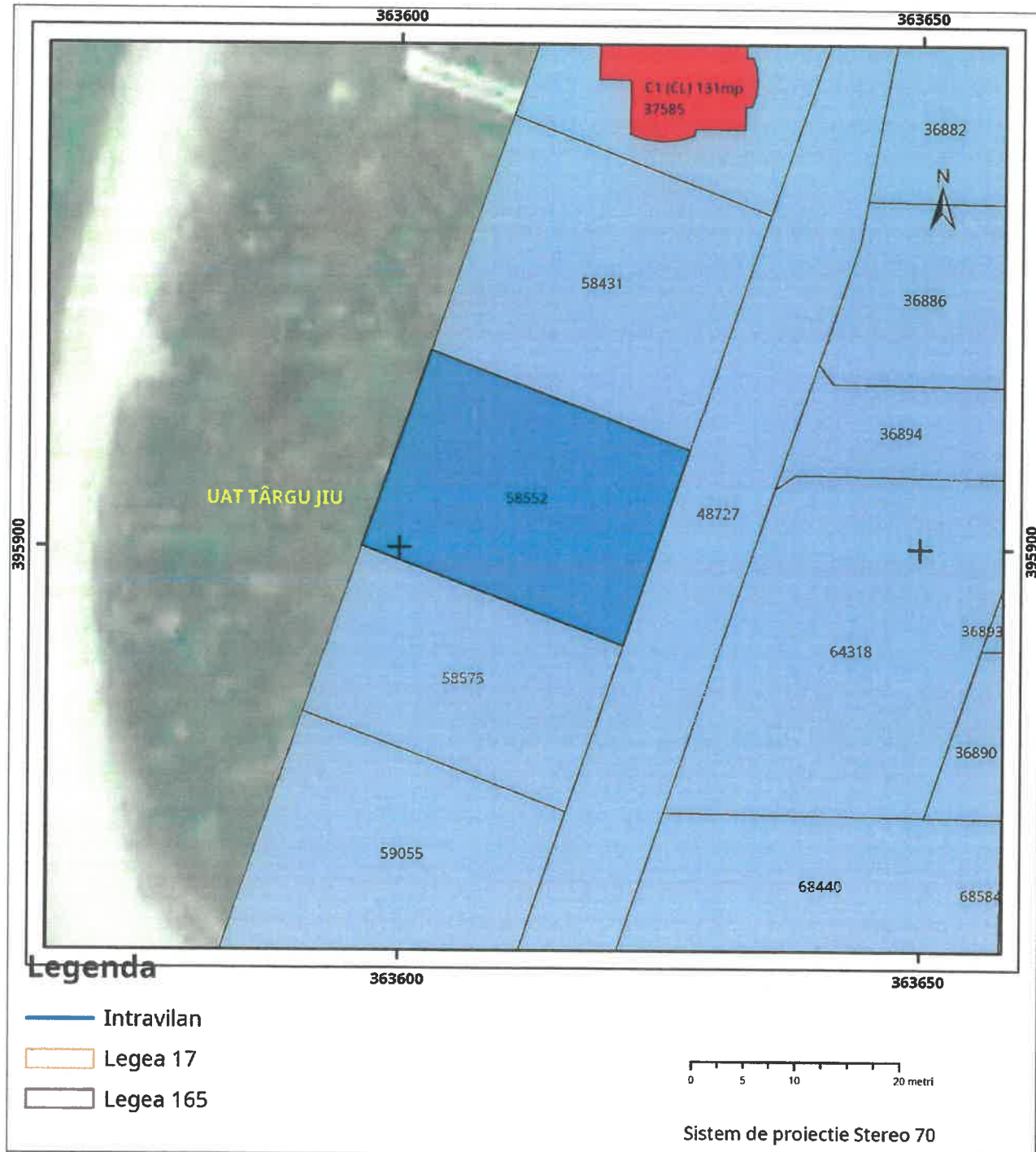
Nr.cerere	84011
Ziua	23
Luna	06
Anul	2023

Teren: 535 mp

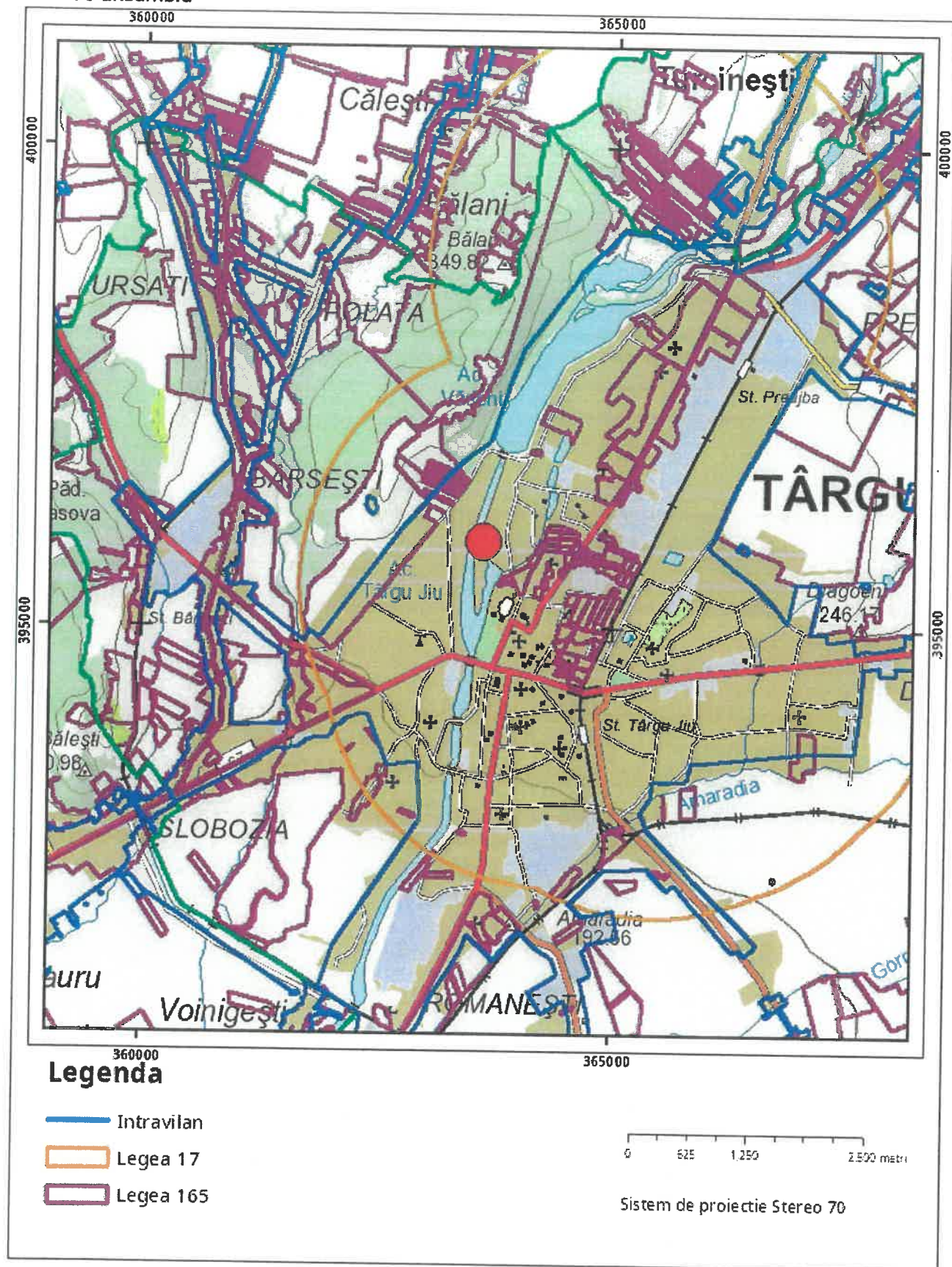
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 535mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-10-2019
 Data și ora generării: 23-06-2023 09:42



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58552 Târgu Jiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str Frații Buzești, Nr. 1, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58552	535	Teren împrejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Cartea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72269 / 16/10/2019		
Act Notarial nr. 7079, din 15/10/2019 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B1	Se înființează cartea funciara 58552 a imobilului cu numarul cadastral 58552/Târgu Jiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 58432 inscris in cartea funciara 58432;	A1
72536 / 17/10/2019		
Act Notarial nr. 7081, din 15/10/2019 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) LUPULESCU ADELA	A1 / B.6, B.7
32809 / 15/04/2022		
Act Notarial nr. 2536, din 15/04/2022 emis de NP IONAȘCU Titu;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept partaj voluntar, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) LUPULESCU ADELA, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

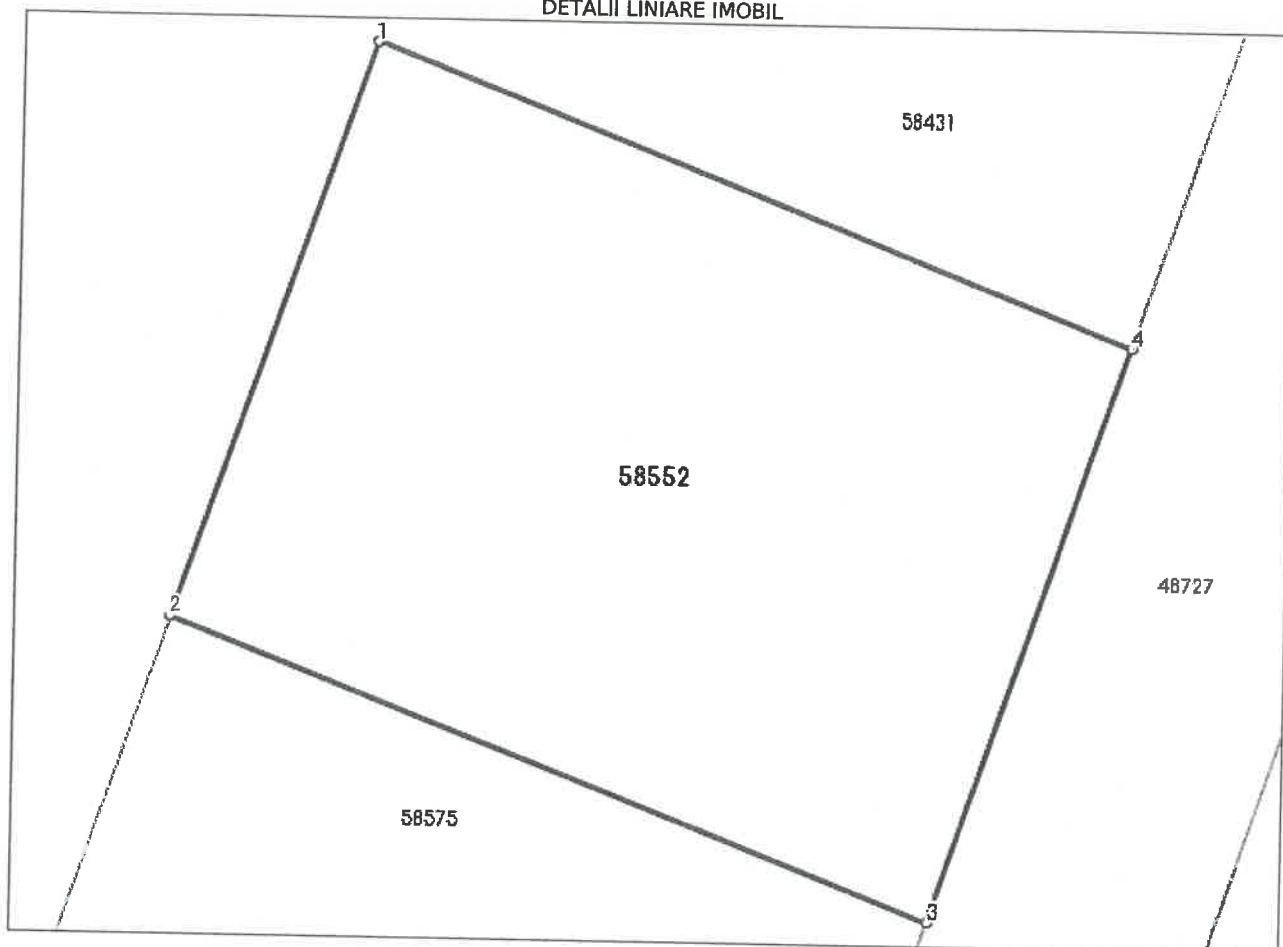
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58552	535	Teren intravilan neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	535	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	20.02
2	3	26.793
3	4	19.999
4	1	26.686

** 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.

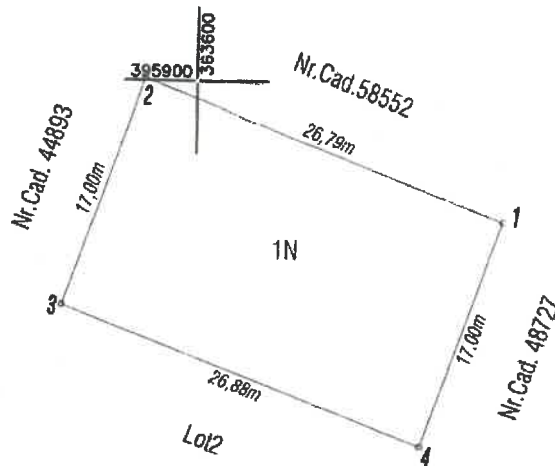
Data și ora generării,

23/06/2023, 09:38

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58575	456 mp	Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti, Nr.1, Jud. Gorj - intravilan - Lot1
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): TARGU-JIU	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	N	456	Teren intravilan neimprejmuit
Total		456	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 456 mp

Suprafata din act = 456 mp

Executant: CIA SURVEYING S.R.L. - ing. Marinescu Aurel

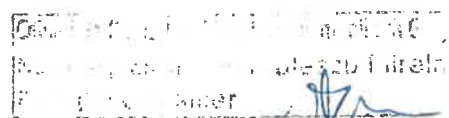
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren



Data: 17.10.2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



21.10.2019

Cod verificare



100144039104

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **58575**, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
 Târgu Jiu, Str. Frații Buzești, Nr. 1

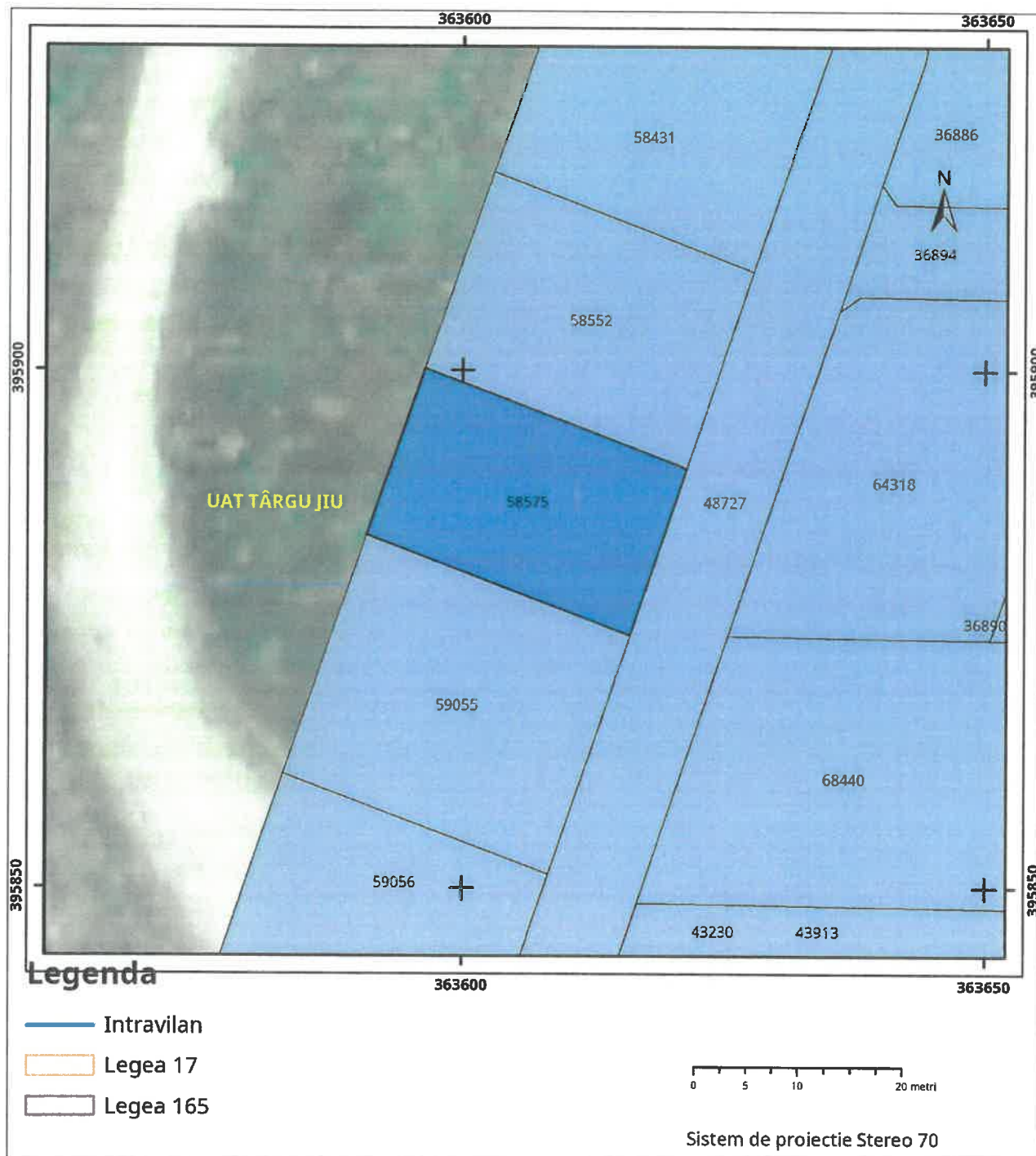
Nr.cerere	84025
Ziua	23
Luna	06
Anul	2023

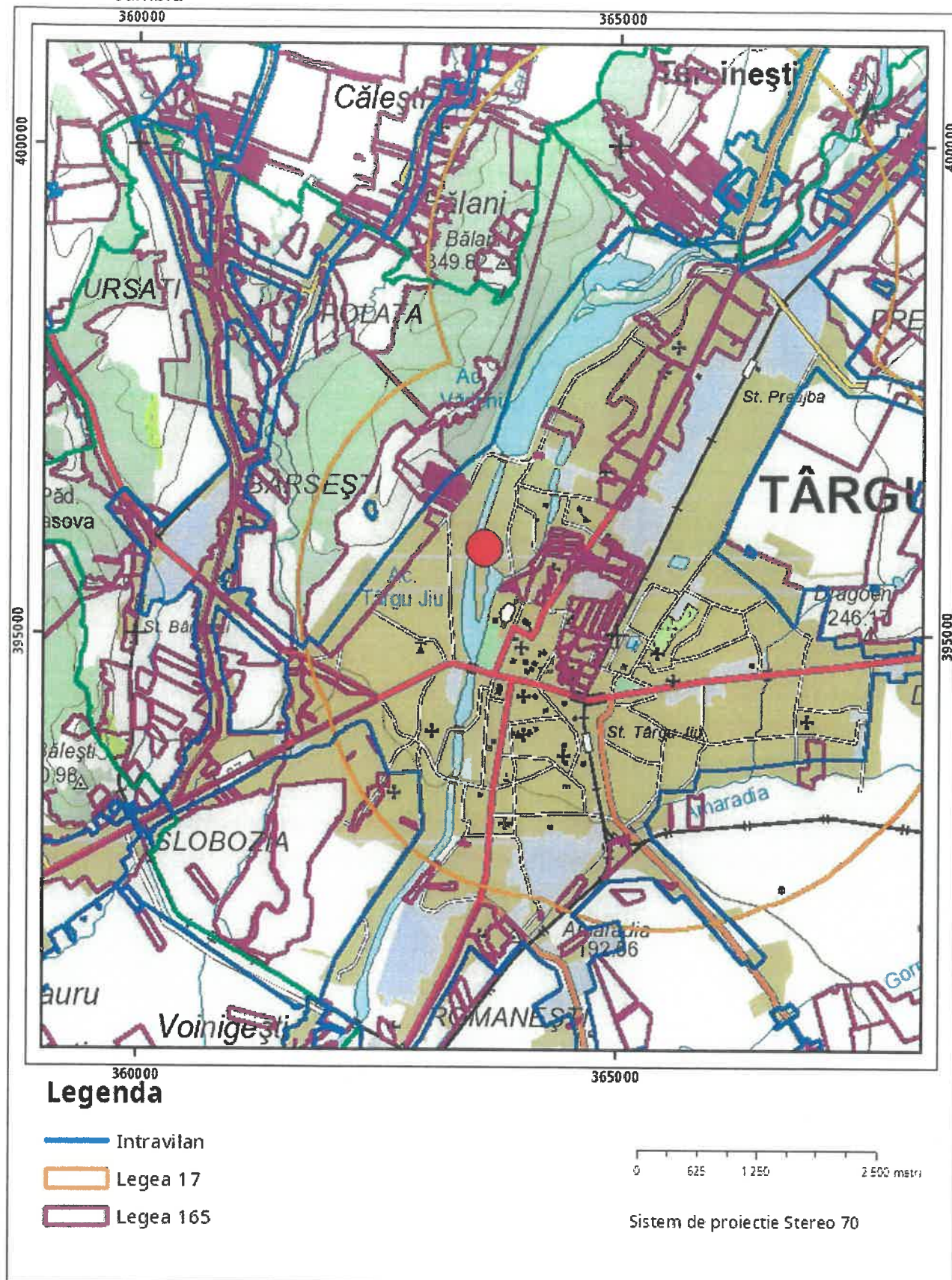
Teren: 456 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 456mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2019
Data și ora generării: 23-06-2023 09:48

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58575 Târgu Jiu

Nr. cerere **84021**
Ziua **23**
Luna **06**
Anul **2023**

Cod verificare
100144039042



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str Frații Buzești, Nr. 1, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58575	456	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
75907 / 01/11/2019		
Act Notarial nr. 7421, din 29/10/2019 emis de NP PARAU CLAUDIA RADITA; Act Notarial nr. 7439, din 29/10/2019 emis de NP PARAU CLAUDIA RADITA;		
B1	Se înființează cartea funciara 58575 a imobilului cu numărul cadastral 58575/Târgu Jiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 58553 înscris în cartea funciara 58553;	A1
75963 / 01/11/2019		
Act Notarial nr. 7490, din 31/10/2019 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) CÎRSTONIU DAN	
	2) CÎRSTONIU MARIA-IULIANA, bun comun	

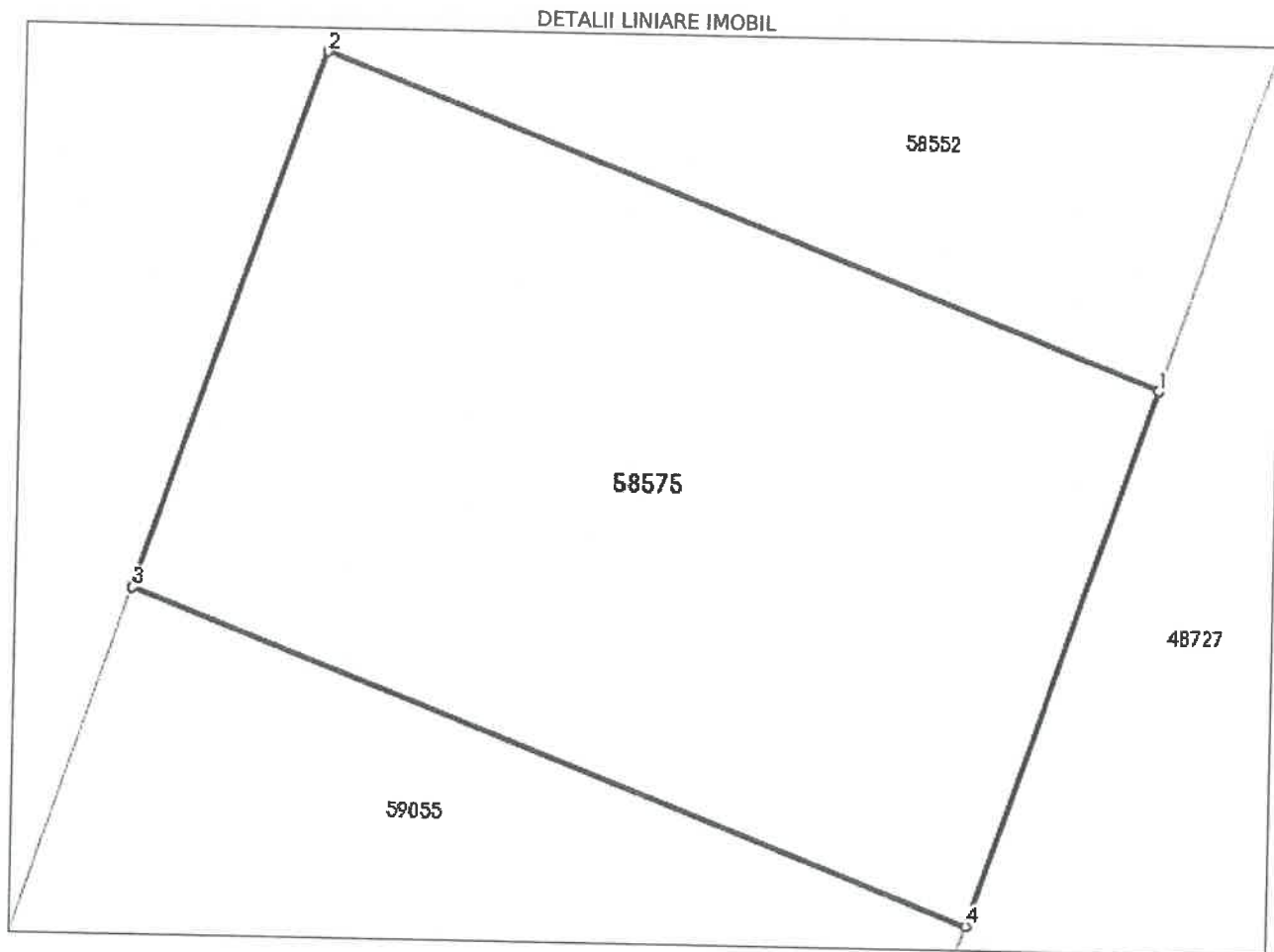
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58575	456	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	456	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.793
2	3	17.0
3	4	26.885
4	1	17.0

** 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,

23/06/2023, 09:47

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Elaborare Plan Urbanistic Zonal „Reconversie functionala din P.o+IS 29 in zona de locuinte individuale si functiuni complementare

Beneficiar: SC G&B GROUP SRL reprezentat prin Girdu Adriana

- **Proiectant:** SC seARCH studio s.r.l.

- **Data elaborării:** octombrie 2023

1.2. Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Tg.-Jiu, strada. Fratii Buzesti, nr. 1, CF: 58552, 58552, 58575, în vederea realizării obiectivului Intocmire PUZ pentru construire locuinte individuale.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință UTR 29.

Pe zona constituită de parcele, se propune construirea unor locuinte individuale.

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții P, P+M(1), P+2, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;

- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998;

Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu (RLU);

Plan Cadastral – scara: 1/500;

Ridicare topografică – scara 1/500;

Studiu Geotehnic;

Studiu de circulație;

Studiu de însorire;

Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulametelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privin protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul

Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

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

Terenul studiat se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 29.

U.T.R. nr. 29 este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Fratii Buzesti, nr. 1.

Principală funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință, va fi Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, iar folosința terenului va fi de curți - construcții.

Destinația parcelelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Funcțiune dominantă: teren neproductiv.

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

Funcțiuni interzise în zonă:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

- Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele studiate sunt situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, și au o suprafață de 638.00 mp, 535.00 mp și 456.00 mp, delimitat la nord Nr. cad. 37585 la sud nr. cad. 58552, la est Str. Fratii Buzesti, la vest SC HIDROELECTRICA SA pentru parcela C1, parcela C2 delimitat la nord nr. cad. 58431, la sud nr. cad. 58575, la est Str. Fratii Buzesti și la vest SC HIDROELECTRICA SA iar pentru parcela C3, delimitat la nord nr. cad. 58552, la sud nr. cad. 59055, la est Str. Fratii

Buzesti si la vest SC HIDROELECTRICA SA.

Prezenta documentație propune reconversia functionala din P.o+IS 29 in zona de locuinte individuale si functiuni complementare.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Tg-Jiu (și anexate în copie la documentație) folosința actuală a terenului este de teren neproductiv, regimul fiscal este cel pentru localitati urbane.

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanței minime față de construcțiile vecine și stabilirea înălțimii se va face în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996 și a Legii nr.350/2001.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Stratificația terenului:

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

Sondaj - S1

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă

(depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 7,00 m se întâlnește complexul argilo - marnos vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona comunei Licurici.

Grosimea complexului argilo - marnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.

Indici geotehnici de bază ai terenului

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sânt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

a) Stratul cu argile prăfoase din intervalul de adâncime 0,30 - 4,00 m

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;
 - greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;
 - porozitatea - $n\% = 41,00\%$;
 - indicele porilor - $e = 0,69$;
 - indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie);
 - indicele de consistență - $I_c = 0,71$ (plastic consistentă);
 - gradul de umiditate - $S_r = 0,94$ (practic saturat);
 - umflarea liberă - $U_l = 110,00 \%$ (active);
 - unghiul de frecare interioară - $\phi^\circ = 17^\circ$;
 - coeziunea - $c = 15 \text{ kPa}$;
 - modulul de compresibilitate edometrică - $M_{2.3} = 13400 \text{ kPa}$
(compresibilitate medie)
- fracții granulometrice*

- 21 % = nisip fin;
- 44 % = praf;
- 35 % = argilă 100 %

b) Stratul cu pietruiri și bolovănișuri în matrice nisipoasă - argiloasă din bază.

- | | |
|--|---|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 10,5 \%$; |
| - greutatea volumică | - $\gamma_w = 20,8 \text{ KN} / \text{m}^3$; |
| - porozitatea | - $n \% = 34,0 \%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,51$; |
| - unghi de frecare interioară | - $\phi^\circ = 30^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 0 \text{ kPa}$; |
| - modulul de deformare liniară - $E = 20.000 \text{ kPa}$; | |
| - coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$
(neuniforme); | |

fracții granulometrice

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

Condiții de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 96, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „ E ”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatica B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de $1,2 \text{ KN/m}^2$
- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.
- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$
- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .
- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.

- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

2.4. Circulația

Terenurile au acces auto și pietonal din strada Fratii Buzesti.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate au o suprafață totală de 638.00 mp, 535.00 mp și 456.00 mp, au fost dobândite prin act notarial nr. 6717 din 21.09.2022 emis de Raluca Nicoleta Davitoiu, înscris în C.F. nr. 58431 cu nr. cad. 58431, Lupulescu Adela conform actului de vanzare cumparare nr. 2536 din 15.04.2022 inscris in C.F. nr. 58552 cu nr. cad. 58552 si Cirstoniu Dan conform actului de vanzare nr. 7490 din 31.10.2019emis de NP Parau Claudia Radita, inscris in C.F. nr. 58575 cu nr. cad. 58575.

În prezent terenurile studiate au destinația de zona lacuri Vadeni, în subzona P.O.+IS parc orasenesc-instituti publice si servicii așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

- P.O.T. maxim admis de 35.00%;

- C.U.T. maxim admis de 1.05

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicație – zona studiată și obiectivul are acces auto și pietonal din Str. Fratii Buzesti.

În zonă (la strada Fratii Buzesti) există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă potabilă;

- alimentare cu energie electrică;

- rețea subterană de gaze;

- rețea de canalizare.

În zonă telefonie mobilă (Vodafone, Orange, Zapp și Cosmote) 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

În urma lucrărilor 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.

Activitatea propusă a obiectivului nu este una poluantă, efectul este doar pe perioada executiei lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului care intenționează construirea unor locuinte individuale cu inca doi alti vecini.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 928 din 03.07.2023 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Terenurile este liber de sarcini.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenurile studiate sunt propuse pentru construirea unor locuinte individuale.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime maxim admis de P+2E.

Pe suprafețele de teren studiate au fost efectuate:

- Studiu topografic;
- Studio geotehnic;
- Studiu de Circulație.

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă

Pentru zona studiată în PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

Folosința actuală a terenului este de teren neproductiv.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, respectiv PUG Zona Fratii Buzesti, este Zona lacuri Vadeni, in subzona P.o. +IS) parc orasenesc-institutii publice si servicii.

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuinte de serviciu permanente sau temporare, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.
- Cladiri de cazare (semi)hoteliere, de apartamente , camine, internate – ale institutiilor de invatamant cercetare cu conditia ca proprietatea si administrarea sa apartina acestora;
- Functiuni administrative;
- functiuni de cultura;
- Functiuni de invatamant si cercetare;
- Functiuni de sanatate si asistenta sociala;
- Functiuni sportive;
- Spatii publice;

Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria institutiilor si serviciilor publice sau de interes public si sa fie compatibile cu cladirile existente.

Garaje/parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran squ suprateran, in parti/corpuri de cladiri, cu urmatoarele conditii:

- Sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat functiunii de baza).
- Accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii

tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Funcțiuni interzise în zonă:

-Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

Elemente subterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.

Constructii provizorii de orice natura.

Instalatii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare pe verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

Soluția urbanistică se referă la reconversia functionala din zona lacuri Vadeni, subzona P.O +IS parc orasenesc – institutii publice si servicii in zona de locuinte si functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor amenaja alei pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura din str. Fratii Buzesti cu imobilele propuse. Accesele auto vor fi realizate cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

3.4. Organizarea circulației.

Terenurile au acces carosabil și pietonal din strada Fratii Buzesti.

Imobilele propuse nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă. Str. Fratii Buzesti care are o lățime de 7 m cu 2 benzi și trotuare pe ambele sensuri. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate in nici un fel.

Se vo amenaja alei pentru circulația pietonală și carosabilă din pavele sau IAU sau beton, pentru a se face legătura cu strada Fratii Buzesti.

Accesele auto se vor realiza cu pantă și rigole casetate pentru a prelua apele pluviale de la construcție.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principală funcțiune propusa a terenului studiat este aceea de locuințe.

Se propune construirea unor locuințe individuale.

În prezent folosința actuală este de teren neproductiv, iar destinația conform PUG zona lacuri Vadeni, in subzona P.o +IS parc orasenesc-institutii publice si servicii. Se va face reconversia functionala in zona de locuinte si functiuni complementare.

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

Parcela C1

Total teren studiat			din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%			mp	%	mp	%	mp	%
638.00	100	%		0.00	0.00	222.00	34.80	61.60	9.65

Rest teren curti constructii			
354.4 mp / 55.55 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Parcela C2

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
535.00	100		0.00	0.00	185.00	34.57	25.55	4.78

Rest teren curti constructii

324.45 mp / 60.65 %

POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Parcela C3

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
456.00	100		0.00	0.00	155.00	34	25.7	5.63

Rest teren curti constructii

275.3 mp / 60.37 %

POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă, la nivel stradal există în exploatare urmatoarele rețele:

- Rețea electrică;
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă și canalizare;

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă,

canalizare, gaze naturale, energie electrică și colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona strazii Fratii Buzesti.

Canalizarea menajeră

Canalizarea se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona strazii Fratii Buzesti, apele pluviale vor fi de asemenea preluate de canalizarea existentă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zona strazii, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare.

Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zona strazii, acesta va fi racordat la rețeaua existentă.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

Gospodărie comunală

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

3.7. Protecția mediului

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și crează disconfort și va permite valorificarea potențialului

natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 331.00 din total suprafață ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupa cca. 13.00%, încadrându-se în prevederile RGU.

a) Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

b) Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice

cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de imperelemntare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului.

În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (L_{eq}) în cartierele de locuințe prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot C_z 50;
- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m

înălțime față de sol, să nu depășească 45dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(L(AeqT))$, măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot $L(AeqT)$ nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

d) Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

e) Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare

obținute prin investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjarie de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redat circuitului initial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea

legislației în vigoare.

În vederea identificării efectelor construcți propuse asupra locuințelor de vecinătate s-a elaborat un studiu de însorire, care relevă faptul că, datorită amplasării și orientării față de punctele cardinale, imobilul propus nu afectează sub nici o formă imobilele cu care se învecinează.

În urma studiului s-au constatat următoarele:

Camerele de zi din locuintele propuse vor fi pe fațade care beneficiaza de lumină solară directă.

Referitor la clădirile învecinate a căror iluminare naturală ar putea fi afectată de imobilul propus se observă următoarele:

Imobilele cu regim de înălțime P, P+1 si P+M aflate pe partea de nord si sud a imobilelor propuse, nu sunt afectate de acestea sub nici o formă deoarece distanta dintre acestea si imobilele propuse este considerabil mai mare decat inaltimea maxima propusa in cel mai defavorabil punct.

Restul imobilelor cu care se învecinează imobilul propus nu sunt afectate sub nici o formă.

CONCLUZIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Amplasarea obiectivului *Intocmire PUZ pentru construire locuinte individuale* în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume durata de minimum 1, 1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D) 1.1. din Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și locuinței privind durata minimă de însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb.sau 21 oct.).

h)Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- Alegerea variantelor de utilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

i)Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

C1

- la nord: nr. cad. 37585;
- la sud: nr. cad. 58552;
- la vest: SC HIDROELECTRICA SA;
- la est: Str. Fratii Buzesti.

C2

- la nord: nr. cad. 58431;
- la sud: nr. cad. 58575;
- la vest: SC HIDROELECTRICA SA;
- la est: Str. Fratii Buzesti.

C3

- la nord: nr. cad. 58552;
- la sud: nr. cad. 59055;
- la vest: SC HIDROELECTRICA SA;
- la est: Str. Fratii Buzesti.

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic

Zonal nu sunt necesare schimburi de terenuri.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Intocmire PUZ pentru construire locuinte individuale – s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune realizarea unei construcții cu un regim maxim de înaltime de P+2E;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului;

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

- destinația clădirii;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;

- realizare front stradal unitar.

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

- a fost pastrat regimul de aliniere existent. propus initial.
- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilele propuse se integrează natural în zonă oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de locuințe în localitate.

Considerăm ca obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Jiu.

Întocmit,
Arh. Camui Iulian
Arh. Hortopan Alexandru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFEREN P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

-RGU, aprobat prin HGR 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000

-Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ –ul și RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Plan urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevediile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru PUG- lui Zona lacuri Vadeni, in subzona P.O. +IS parc orasenesc-institutii publice si servicii fratii Buzesti, Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – construire locuinte individuale, conform avizului de oportunitate nr. 75/05.10.2023, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenurile aflate în proprietatea SC G&B GROUP SRL prin Girdu Adriana, Lupulescu Adela si Cirstoniu Dan.

Zona studiată se află în PUG Fratii Buzesti – zona lacuri Vadeni, in subzona P.O. +IS parc orasenesc-institutii publice si servicii. , în interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcela, cu nr. de CF nr. 58431, 58552 si 58575

dar si numerele cadastrale 58431, 58552 si 58575.

Terenurile în suprafață de 638.00 mp, 535.00 mp si 456.00 mp având categoria de folosință teren neproductiv a fost dobândit prin act notarial conform actului de vanzare cumparare nr. 6717 din 21.09.2022 emis de Raluca Nicoleta Davitoiu, înscris în C.F. nr. 58431, Lupulescu Adela conform actului de vanzare cumparare nr. 2536 din 15.04.2022 inscris in C.F. nr. 58552 si Cirstoniu Dan conform actului de vanzare nr. 7490 din 31.10.2019emis de NP Parau Claudia Radita, inscris in C.F. nr. 58575.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- 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.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- 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. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în
monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- 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.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- 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 nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .

- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- 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 nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcelele în suprafață de 638.00 mp, 535.00 mp si 456.00 mp înscrise în CF nr. 58431, respectiv nr cadastral 58431 dar si numerele cadastrale 58552 si 58431.

Funcțiuni admise - Funcțiuni compatibile și complementare construirea de locuinte colective sau individuale, sedii firme, birouri.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiuni permise sunt următoarele:

Is –zonă de instituții publice și servicii de interes general;

LM.u. –zonă rezidențială de locuințe individuale urbane cu Hcornișă =10m, cu regim de înălțime P+2;

CCr –căi de comunicație rutieră și construcții aferente –zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.

Funcțiuni interzise:

-subzonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);

-subzonă de unități agricole și sere;

-S –zonă cu destinație specială;

-ccf –căi de comunicație feroviară și construcții aferente aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 4 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

-Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;

-Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;

-Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și

lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a executiei lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la

riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat are în apropiere rețele apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectivul PUZ(funcțiunea de locuire).

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 35.00 %

C.U.T. maxim admis 1.05

Nr. niveluri maxim admis –P+2E

Zonă verde propusă minim 20% din suprafata totala a terenului

Parcări auto în incinta proprietății – 1 loc de parcare pe fiecare parcela

Regim de înălțime propus P+2E.

Hmaxim la cornișă 10,00 m măsurată de la CTS/H maxim la coamă 13.00 m măsurat de la CTS.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice

6.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- 1) Completarea și modernizarea acceselor carosabile la parcele.
- 2) Se vor realiza alei de acces carosabil în incinte, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorilor. Apele meteorice vor fi colectate

prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcele, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în rețeaua municipală de canalizare pluvială.

- 3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

În incinta proprietății – un loc de parcare pentru fiecare parcela.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu strada Fratii Buzesti, situată în partea de est a proprietății.

Retragerea față de aliniament strada Fratii Buzesti -va fi de minim 2.80 m, conform Planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.

Retrageri obligatorii propuse:

-retragere minim din axul stradă 7.00 m;

Casa teren C1

- 0.80 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 4.00 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.80 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 3.00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Casa teren C2

- 0.80 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 4.00 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.80 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 3.00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Casa teren C3

- 0.80 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 4.00 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.80 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 3.00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai în condițiile în care se respectă:

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu

înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai mică de 3.0 metri. Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementară.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri de locuințe propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie conform studiului de însorire.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;
- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile(sud).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia cu avizul Poliției Rutiere. Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

Autorizarea executării construcției ce va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul străzii Fratii Buzesti.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se

recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telekom, să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

8.4. Alimentarea cu apă-canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branșament la rețeaua publică din strada Fratii Buzesti.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

8.5. Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

8.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitational la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre rețeaua publică.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.

8.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie

folosind combustibil gazos.

8.8. Rețea de gaze naturale

Alimentarea se va face prin racordarea imobilului propus la rețeaua de gaze-naturale existentă în strada fratii Buzesti, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în strada Fratii Buzesti, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.10. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, CATV și internet, prin racorduri la rețelele existente.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim de P+2E, Hmaxim la coama =13.00 m,00m măsurată de la CTS, Hmaxim la cornisa 10.00 m măsurată de la CTS, pentru acoperișuri tip terasa circulabila.

9.2. Aspectul exterior al construcției

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de

arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperișului la imobil.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pațișe ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

9.3 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis 35.00%

CUT maxim admis 1.05

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996.

Prin urmare se vor amenaja în incinta proprietăților – un loc de parcare pentru fiecare parcela.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

9.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

9.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași

exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament un Hmax de 2,00 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2,00 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se face reconversia funcțională ca parcela să aibă funcțiuni de locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+2E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Prevederi la nivelul unității teritoriale de referință PUG Fratii Buzesti.

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, birouri, instituții publice și servicii, unități comerț și alimentație publică, unități administrative, unități de învățământ, unități sanitare.

Utilizări permise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, parcaje la sol, hoteluri, agenții de tursim, restaurante, baruri, cafenele, amenajări peisagere, locuințe colective și individuale, locuințe cu spații comerciale la parter.

Utilizări premise cu condiții: Se admite completarea cu clădiri comerciale fără a se afecta accesele carosabile, trecerile pietonale necesare și vegetația

existentă.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limitele fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (st) pe care se amplasează construcția propusă autorizării, $POT = \frac{S_c}{ST} \times 100$.

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. $CUT = \frac{SD}{ST}$.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Parela C1

Bilanț teritorial		Existent			Propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	Existent			Propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0,00	0,00	0,00	222.00mp	670.00mp	34.80%
2	Trotuare, alei și carosabile pietonale	0,00	0,00	0,00	61.60mp		34.80%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	354.4 mp		55.55%
4	Total suprafață de teren	638.00		100%	638.00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00			35.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0,00			1.05		
7	Număr niveluri		0,00		P+2E		

Parela C2

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal „Reconversie functionala din P.O+IS 29 in zona de locuinte individuale si functiuni complementare*
 Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj*
 Beneficiar: *S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentata prin Girdu Adriana*

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

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

Bilanț teritorial		Existent			Propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	Existent			Propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0,00	0,00	0,00	185.00mp	560.00mp	34.57%
2	Trotuare, alei și carosabile pietonale	0,00	0,00	0,00	25.55mp		4.78%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	324.45 mp		60.65%
4	Total suprafață de teren	535.00		100%	535.00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00			35.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0,00			1.05		
7	Număr niveluri		0,00		P+2E		

Parela C3

Bilanț teritorial	Existent	Propus
-------------------	----------	--------

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal,, Reconversie functionala din P.0+IS 29 in zona de locuinte individuale si functiuni complementare*
 Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj*
 Beneficiar: *S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentata prin Girdu Adriana*

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

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

Nr. crt.	Constructii, Utilități	Existent			Propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0,00	0,00	0,00	155.00mp	475.00mp	34.00%
2	Trotuare, alei și carosabile pietonale	0,00	0,00	0,00	25.7mp		5.63%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	275.3 mp		60.37%
4	Total suprafață de teren	456.00		100%	456.00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	0,00			35.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0,00			1.05		
7	Număr niveluri		0,00		P+2E		

P.O.T. propus = 35.00%

C.U.T. propus =1.05

Nr. niveluri = P+2E

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime

Regim de înălțime ; Hmaxim la coama 13,00m măsurată de la CTS;
Hmaxim la cornisa 10,00 m măsurată de la CTS.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

L –locuință

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comunală

TE –echipare edilitară

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim

juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția propusă de beneficiar se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. Terenul studiat se află într-o zonă mixtă din punct de vedere al PUG-ului, aici fiind și zone de locuințe individuale și colective, instituții și servicii publice, căi de comunicații rutiere, unități industriale, etc.

Locuitorii acestor imobile se vor afla la mică distanță de unitățile de învățământ, creșe, spitale, comerciale, mijloace de transport în comun.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, construcțiile nu sunt unele înalte, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime (locuințe individuale), imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru parcela studiată cu un surplus de 20 % conform prevederilor Legii nr.350/2001, art.32, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal „Reconversie functionala din P.0+IS 29 in zona de locuinte individuale si functiuni complementare*
Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Fratii Buzesti, nr. 1, Jud. Gorj*
Beneficiar: *S.C. G&B GROUP S.R.L. reprezentata prin Girdu Adriana*

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

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

urma avizării și aprobării P.U.Z. și introducerea lor în baza de date, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă pentru a fi integrate în PUG-ul municipiului Târgu Jiu.

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Deoarece zona din care fac parte aceste terenuri studiate este o zonă mixtă, în care regăsim atât locuințe individuale, colective, zone de petrecere a timpului liber cât și spații comerciale, showroom-uri, reprezentanțe ale unor firme (spații de servicii), se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

Întocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

