



S.C. ArhiGuide SRL

Str.9 Mai, Nr.24, Etajul 1, Mun. Târgu-Jiu, Jud. Gorj
0741.515253 office@arhiguide.ro
Cont :RO43BTRLRONCRT 0383992201 CUI:37044863

Elaborare PUD pentru obtinerea autorizatiei de construire modificari interioare, exterioare, consolidare, supraetajare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaj.

P.U.D.

Beneficiar : PETREA ANDREEA

Amplasament : Strada Constructorilor, nr. 10A, municipiul Tg-Jiu
Judetul Gorj

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 385795 din 11.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1579 din 28.11.2022

În scopul: modificări interioare, exterioare, consolidare, supraetajare C1 și schimbare de destinație în spațiu prestări servicii la parter și locuințe la etajele 1 și 2

Ca urmare a cererii adresate de **PETREA ANDREEA DANIELA** persoana fizica, cu domiciliul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **CONSTRUCTORILOR**, nr. **10 A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0741515253**, email -, înregistrată la nr. **385795** din **11.11.2022**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **CONSTRUCTORILOR**, nr. **10A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 57949, nr. topografic 57949, nr. cadastral 57949.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Drept de proprietate: Petrea Andreea Daniela conf Act Notarial 7645/23.12.2020 emis de Davițoiu Raluca. Terenul este situat în intravilanul mun Târgu Jiu. Nu este instituit un regim special asupra imobilului.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: anexă gospodărească. Destinația terenului conform PUG: zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare Lie6. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.



3. REGIMUL TEHNIC:

POT existent= 58% ce nu va fi depășit. CUT existent= 0,58. Se vor asigura 1 loc de parcare pentru funcțiunea de servicii și cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă pe terenul cu nr cadastral 57949 cotate clar cu respectarea legislației în vigoare. Dimensiunile terenului: S= 154 mp. Utilități existente: toate utilitățile tehnico-edilitare. Acces pietonal și auto: din str. Constructorilor după rezolvarea suprapunerii străzii cu imobilul cu nr cadastral 57680 (autorizația de construire se va solicita după rezolvarea suprapunerii.) La parter este exclusă vulcanizare, spălătorie auto sau service auto și orice alt serviciu generator de trafic intens sau noxe. Se vor respecta prevederile Ord. 119/2014, ale Codului Civil și ale Legii 114/1996. Planul de situație va avea toate elementele impuse prin anexa 1 la I lg 50/1991 cu distanța până la construcțiile vecine cu h max al acestora.

Datorită suprafeței reduse a terenului și a vecinătăților este necesară elaborarea și aprobarea unui PUD care să detalieze modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică.

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

obținerea autorizației de construire modificări interioare, exterioare, consolidare, supraetajare C1 și schimbare de destinație din anexă gospodărească în spațiu prestări servicii la parter și locuință la etaj - după aprobare PUD

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apă

Alte avize/acorduri

☐ gaze naturale

☒ acord autentic vecini

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

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:

☒ Expertiza tehnică ☒ verficator de proiect ☒ PUD aprobat ☒ studiul privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei

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 **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu ROMANESCU

Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore JIANU



ARHITECT-ŞEF,
atribuții delegate
Vasile GRECU

ÎNTOCMIT,
Simona-Maria ȚÎRCĂ

Achitat taxa de 7,00 lei, conform Chitanței nr. 82437 din 11.11.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 270166 din 10.10.2023

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**
nr. 1554 din 28.11.2022

PETREA ANDREI
JW/1604

0741515253

de la data de 28.11.2023 până la data de 28.11.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu ROMANESCU

L.S.



Secretar general al municipiului
Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar
Constantin RĂDUȚOIU

ARHITECT ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

Data prelungirii valabilității 10.10.2023

Achitat taxa de 2,1 lei, conform chitanței nr. 67520 din 10.10.2023.
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

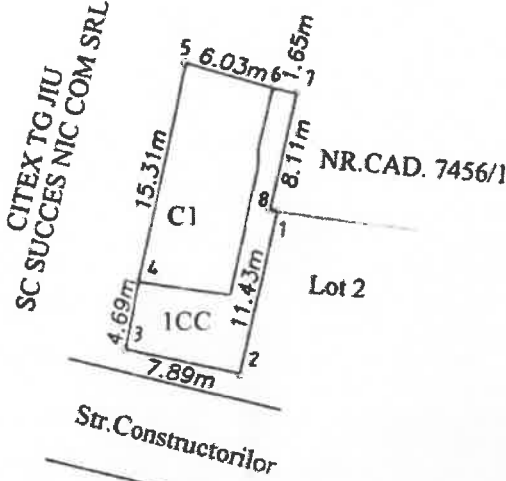
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
57949	154mp	Tg-Jiu, Str.Constructorilor, nr.10A, T. 30, P. 34/1, jud.Gorj.

Cartea funciara nr.	UAT	Tg Jiu
---------------------	-----	--------



CITEX TG JIU
SC SUCCES NIC COM SRL



Distante :
1-8=0.50m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. folosinta	Suprafata [mp]	Mentiumi
1	CC	154	Teren intravilan imprejmuit pe latura de Sud, Vest, Nord si neimprejmuit pe latura de Est - Lot 1.
-	-	-	
Total		154	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Supraf. construita la sol [mp]	Destinatie	Mentiumi
C1	90.	CL	Locuinta P, Sc=90mp.
Total	90.	-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 154mp

Suprafata din act=154mp

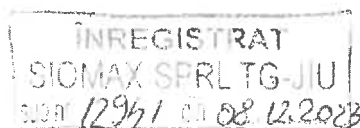
Executiv SC ACTFUNCIIAR SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, conform planului de amplasament si delimitare, in conformanta cu realitatea din teren. Nr. 1180/10.08.2017 S.C. ACTFUNCIIAR S.R.L. Data: 19.03.2019	Inspector Confirm introducerea in baza de date integrata si actualizarea numarului cadastralilor Gorj. Nume si prenume: Vămeșu Alin Data: Funcția: Consilier
---	--

08 MAI 2019



Practician in insolventa

Str. Unirii, nr. 3, P+E, Tg-Jiu, Gorj, Tel/Fax :
0253/214.120; 0353/402.124
Nr. inregistrare: RSP 0024
E - mail : siomaxtgjiu@yahoo.com, SITE: www.siomax.ro



Catre,



Petrea Andreea Daniela

Promex Prod Export SRL, cod de identificare fiscală 18784180, sediul social în oraș Voluntari, str. Carpati, nr. 52A, Spatiu Privatizare, judet Ilfov și sediu profesional in Rovinari, str. Energeticianului, nr.17, jud. Gorj, număr de ordine în registrul comerțului J23/1246/2006, prin **lichidator judiciar SIOMAX SPRL** cu sediul în Tg-Jiu, str. Unirii, nr. 3, P+E, jud. Gorj, desemnat prin sentinta 649 pronunțată de Tribunalul Ilfov, la data de 07.03.2019 în dosarul nr. 484/90/2017, **avand in vedere solicitarea dumneavoastra, inregistrata la Siomax SPRL sub nr. 12940/08.12.2023**, prin care solicitați acordul pentru realizarea investitiei "*Elaborare PUD pentru modificari, exterioare, interioare, consolidare supraetajare C1 si schimbare de destinatie din enexa gospodareasca in spatiu de prestari servicii la parter si locuinte la etaje*", pentru imobilul din Tg-Jiu, str. Constructorilor, nr. 10A, nr.cadastral 57949, conform certificatului de urbanism nr. 1594/28.11.2022, in calitate de vecini (proprietar al imobilului in suprafata de 5568 mp, cu nr. cadastral 50450 situat in Tg-Jiu, str. Lotrului, jud. Gorj) **ne exprimam acordul** cu privire la cele solicitate.

Cu deosebită considerație,

**LICHIDATOR JUDICIAR
SIOMAX S.P.R.L.**

**Asociat coordonator
Ec. Somnea Maria Mariana**



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 450 / 2024

Întocmit astăzi, **02/04/2024**, privind cererea **37756** din **02/04/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: PETREA ANDREEA- DANIELA

2. Executant: Iordache Dumitru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție tehnică

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Anexa la CU	10.10.2023	act administrativ	Mun Targu Jiu
Carte de	02.04.2024	act administrativ	SPCLEP
Cerere	02.04.2024	înscris sub semnatura privata	Iordache Dumitru
Memoriu	02.04.2024	înscris sub semnatura privata	Iordache Dumitru
Plan	02.04.2024	înscris sub semnatura privata	Iordache Dumitru
Cu nr.1554	28.11.2022	act administrativ	Mun Targu Jiu

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 450 au fost recepționate 1 propuneri:

* Recepția s-a efectuat pentru " Plan topografic suport pentru - autorizare construire- modificări interioare, exterioare, consolidare, supraetajare, C1, schimbare destinație spațiu prestări servicii la parter și locuințe la etajele 1 și 2, UAT: Târgu Jiu, Localitate: Târgu Jiu, Strada CONSTRUCTORILOR , Numar: 10A, Amplasamentul supus recepției se suprapune cu imobilele menționate în tabelul cu erorile topologice. Prezentul procesverbal este valabil numai însoțit de planurile de situație vizate de OCPI Gorj cu nr. 37756/2. 04.2024

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
57949	Avertizare	Receptia 4267277: Imobilul TR-403-1 se suprapune cu terenul 57949 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4267277: Imobilul TR-403-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Mirela
Parvulescu

Semnat digital de Mirela
Parvulescu
Data: 2024.04.02 14:54:34
+03'00'

Inspector
MIRELA PÂRVULESCU

Suport topografic
Sistem de referință STEREO 1970

INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE CONTUR

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
12	396513.153	364546.585	11.427
9	396502.027	364543.978	7.886
11	396503.755	364536.284	4.692
1	396508.338	364537.290	15.312
3	396523.293	364540.575	6.029
5	396521.526	364546.339	1.650
13	396521.152	364547.946	8.113
2	396513.253	364546.095	0.500

S=154 mp

Sistem de referință STEREO 1970



SISTEM DE REFERINȚĂ: Stereografică 1970
ELIPSOID M. Negru 1975
PROIEȚIA

Curbe nivel

Cote nivel

Imobil identificat prin nr. cadastral

Construcție

Oficiul de cadastru si Publicitate Imobiliara Gorj..

Numar de inregistrare 37756/2.04.2024

"Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de receptie nr. 450/ 02.04.2024"

Schimbarea regimului juridic al imobilelor afectate de investitie duce la anularea avizului;

Mirela
Parvulescu

Semnat digital de
Mirela Parvulescu
Data: 2024.04.02
14:55:08 +03'00'

Str. Constructorilor

7.89m

Nr cadastral 57680

Executant Topo Ing. Iordache Dumitru	Denumire Lucrare: Obținerea autorizației de construire modificari interioare, exteriorare, consolidare, supraetajare C1 si schimbare destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari serviciu parcare si locuinta la etaj aduna aprobare P1 T1	BENEFICIAR: Petrea Andreea Daniela	Proiect nr.10 /2024
Specialist Ing. Iordache Dumitru	Scara: 1 : 100	PLAN TOPOGRAFIC Municipiul Targu Jiu, str. Constructorilor nr. 10A imobil identificat prin IE 57949 Judetul GORJ	FAZA: 1
Masurat Ing. Iordache Dumitru	Suprafata 154	PLAN DE SITUATIE	Plansa nr. 1
Desenat Ing. Iordache Dumitru	Data: 12.03.2024		
Verificat Ing. Iordache Dumitru			



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
Direcția de Sănătate Publică Gorj

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

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

e-mail principal: office@dspgorj.ro

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

secretariat :: „secretariatdspgorj@yahoo.com”

pagina WEB :: „http://www.dsp-gorj.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. 21427 din 15.01.2024

Urmare a cererii adresate de **PETREA ANDREEA DANIELA**, cu domiciliul in mun. Targu Jiu, str. Constructorilor, nr. 10A, jud. Gorj, cu nr. 427/04.07.2023, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru:

„ELABORARE PUD PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE C1 SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN SPATIU PRESTARI SERVICII LA PARTER SI LOCUINTA LA ETAJ”, la adresa mun. Targu Jiu, str. Constructorilor, nr.10A, jud. Gorj, conform documentatiei depuse, s-a cercetat la fata locului, Referat de evaluare nr. 27 din 11.01.2023, intocmit de Bajmatara Tudorita, asistent principal igiena.

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

CLAUZE:

- Respectarea documentatiei tehnice depuse la DSP Gorj si a destinatiei solicitate- conf. Proiectului nr. 36/2023 elaborat de ArhiGuide S.R.L;
- Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile, notificarile si studiile de specialitate solicitate in procedura de emitere a autorizatiei de construire, in conformitate cu legislatia urbanistica si a altor reglementarile urbanistice in vigoare;
- Respectarea normelor sanitare privind mediul de viata al populatiei, norme stabilite prin Ord. M.S. 119/2014, actualizat;
- Amplasarea constructiilor propuse se va realiza cu respectarea legislatiei urbanistice in vigoare;
- Racordarea la retelele de apa si canalizare existente in zona;
- Asigurarea cailor de acces auto si pietonale pentru toate locuintele si spatiile proiectate;
- Exploatarea spatiului prevazut prin proiect se va face astfel incat sa nu produca disconfort locuintelor invecinate;
- Se va restrictiona realizarea in zona studiata a obiectivelor generatoare de disconfort ce pot produce impact asupra starii de sanatate a populatiei.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
EC. STOIAN VASILE NIKOLAI



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

[Handwritten signature]

COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU**AVIZ CTE****Nr. 10459/data 11.07.2023**

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 11.07.2023, a examinat lucrarea:
**ELABORARE PUD PENTRU PBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
MODIFICARI ULTERIOARE, EXTERIOARE, CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE C1 SI
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN SPATIU PRESTARI
SERVICII LA PARTER SI LOCUINTA LA ETAJ, STR. CONSTRUCTORILOR, N**

Sursa de finantare:

Nr. lucrare: 7441

Elaborata de: ARHIGUIDE SRL-D

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

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

În urma discuțiilor purtate în cadrul ședinței, 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.

Definirea condițiilor de coexistență ale RED cu construcțiile și rețelele învecinate, precum și promovarea unor modificări/devieri ale RED, sunt reglementate de ANRE prin

Aviz CTE: 10459/11.07.2023

Ordinul 239/2019 si Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea si completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, aprobata prin Ordinul presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei nr. 239/2019. .

Aplicarea metodologiei de eliberare a avizelor de amplasament se face prin coroborarea cu prevederile urmatoarelor Acte normative:

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

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

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

Solicitarea Avizelor de amplasament este obligatorie pentru construcțiile ce fac

Aviz CTE: 10459/11.07.2023

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

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 Tehnică-Economică COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA TG JIU a Distribuție Energie Oltenia S.A.

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

cu următoarele concluzii :
și precizări:

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

PRESEDINTE C.T.E.

RADU IOAN



Aviz CTE: 10459/11.07.2023

Distribuție Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

Pagina Nr. 3 din 3

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, ct. 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

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. 2130162
Din 07.08.2023
Târgu Jiu

Către,

Doamna Petrea Andreea Daniela

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 PUD: „MODIFICĂRI INTERIOARE, EXTERIOARE, CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE C1 ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJELE 1 ȘI 2” amplasată în Mun. Târgu Jiu, str. Constructorilor, nr. 10A, conform Certificatului de Urbanism nr. 1554 din 23.11.2022, emis de către Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Cu stimă,

Col.,

INSPECTOR ȘEF


Malacu Augustin



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

"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje " – Petrea Andreea, Str.Constructorilor, nr. 10A, Tg-Jiu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje "

AMPLASAMENT: Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, Str.Constructorilor, nr. 10 A

Nr. CAD./CF 57949

BENEFICIAR: PETREA ANDREEA DANIELA

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

PROIECT NR. 36/2023

-MAI 2023-

"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje " – Petrea Andreea, Str.Constructorilor, nr. 10A, Tg-Jiu

COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM : Urb. C. Arh. Teodorescu Ion

EDILITARE : Ing. Mocioi Elena

DESENATOR : Arh. Pirvulescu Alina-Mihaela

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE:

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1594 din 28.11.2022
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE
- ACT DE DEZMEMBRARE
- ACTE DE IDENTITATE ALE PROPIETARILOR
- AVIZE/ ACORDURI:
 - SANATATA POPULATIEI
 - SECURITATE LA INCENDIU
 - ENERGIE ELECTRICA
 - TAXA RUR
- MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE

- U.01 INCADRARE IN ZONA
- U.02 SITUATIE EXISTENTA
- U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
- U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
- U.05 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- U.06 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
- U.07 ILUSTRARE URBANISTICA A SOLUTIEI PROPUSE

MEMORIU GENERAL

CAPITOL 1- INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE :
Proiect nr.36/2023- P.U.D.

"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje "

- AMPLASAMENT :

Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, str. Constructorilor, nr. 10 A,
Nr. Cad. 57949

- BENEFICIAR :

PETREA ANDREEA DANIELA

- ELABORATOR :

S.C. ArhiGuide SRL

(Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, str. 9 Mai, nr.24, et.1.)

- DATA ELABORARII :

MAI 2023

1.2 OBIECTUL LUCRARIII :

Plan Urbanistic de Detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unuia sau mai multe obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza prin aprofundarea prevederilor din PLAN URBANISTIC GENERAL, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat in continuare sub denumirea prescurtata **P.U.D.** il constituie studierea si stabilirea unor conditii urbanistice privind **"AUTORIZAREA unor modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje"**.

Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 1594 din 28.11.2022, eliberat de Primaria Municipiului Targu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este stabilirea conditiilor de reabilitare, consolidare si extindere pe verticala, a unei constructii existente in municipiul Tg-Jiu, strada Constructorilor, nr. 10 A, avand regim de inaltime actual parter.

De asemenea are ca obiect:

- Dimensionarea, si configuratia constructiei
- Rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- Racordarea constructiei la circulatia orasului;
- Amplasarea constructiilor si Integrarea si armonizarea acestora in fondul construit existent;
- Circulatia juridical a terenurilor;

- Echiparea cu utilitati edilitare;

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr.50/1991 privind "Autorizarea executarii lucrarilor de constructii" –REPUBLICATA, corelata cu Metodologia de eliberare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu- ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicative GM 009 – 2000, cat si cu altele reglementari in materie de urbanism si amenajarea teritoriului.

Impreuna cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tg – Jiu (nr. 279/1995) si Regulamentul de Urbanism (HCL nr. 192/2020), prezentul P.U.D. capata dupa aprobare, valoare juridical si constituie un act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3 BAZA LEGALA :

Pentru intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se tine seama de legislatia specifica urbanismului, precum si de legislatia complementara domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor – republicata;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215/2001 privind administratia publica locala;

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si a urbanisului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar – republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara – republicata;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii – republicata;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuintei – republicata;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma in doeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente;
- Lega nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum si a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice – republicata;
- Legea nr. 96/1995 aprobarea O.G. 19/95 privind unele masuri de perfectionare a regimului achizitiilor publice, precum si a regimului de valorificare a bunurilor scoase din functiune, apartinand institutiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR n.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata;
- Codul Civil

- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protectia mediului ca urmare a impactului drum - mediu inconjurator;
- Hotararea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor special privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatatea publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei Modificat prin Ordinul 251/ 16.03.2012

1.4 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU :

Planul Urbanistic de Detaliu are urmatoarea structura – continut:

-piese scrise:

- Memoriul general PUD (capitolul 1-3): cuprinde tratarea in detaliu, sub aspect cantitativ si calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evolutiei zonei in corelatie cu evolutia localitatii si a situatiei existente, cu evidentierea disfunctionalitatilor, a optiunilor initiatorilor, cat si a reglementarilor ce se impun pentru realizarea acestor optiuni.

- Reglementarile de Urbanism (capitolul 4): enuntate sub forma unor permisiuni si/sau restrictii, explica si detaliaza Planul Urbanistic de Detaliu in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

-piese desenate (planse, cartograme, scheme, grafice, etc...)

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/500 si 1/2000, urmaresc ilustrarea urmatoarelor aspect:

- incadrare in zona
- situatie existenta
- reglementari urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU :

Planul Urbanistic de Detaliu, dupa aprobarea in conditiile legii de catre Consiliul Local al municipiului Targu-Jiu, devine instrumentul de lucru in activitatea administratiei locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum si de dezvoltare urbanistica a unitatii teritoriale de referinta de care apartine.

Pe baza PUD aprobat si in conditiile reglementarilor aferente acestuia, administratia locala in activitatea curenta poate elibera Certificatul de Urbanism, Autorizatii de Construire ori Autorizatii de Desfiintare pentru constructii de orice fel.

Pe baza PUD se poate realiza parcelarea juridica si tehnica a terenului precum si schimbarea destinatiilor terenurilor.

De asemenea, pe baza PUD aprobat in conditiile legii poate fii justificata respingerea unor cereri de construire care se constata a fi neconforme cu prevederile PUD si a reglementarilor aferente acestuia.

Odata cu aprobarea Consiliului Local, PUD capata si valoare juridical, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale. Din acest motiv, PUD este opozabil in justitie, in calificare conflictelor ce pot aparea intre personae fizice/juridice, intre administratia locala si persoane fizice/juridice, sau in alte situatii.

1.6 MOD DE PREZENTARE :

Plan urbanistic de Detaliu a fost intocmit intr-un numar de doua exemplare, care sunt necesare atat in procesul de avizare/aprobare cat si, dupa aprobarea in conditiile legii, desfasurarii activitatii curente a autoritatilor administratiei locale interesate.

CAPITOLUL 2 - INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii :

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S= 154mp**) este proprietatea doamnei Petrea Andreea Daniela.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Targu-Jiu, fiind localizat pe strada Constructorilor, nr. 10A, nr. Cad. 57949.

Terenul este situat in UTR nr. 6- subzona Lie6, subzona de locuinte colective cu functiuni complementare.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare :

Investitia a necesitat intocmirea unui studiu geotehnic.

Studiul geotehnic intocmit de SC ASEAN SRL figureaza la anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior :

Conform prevederilor P.U.G. Targu-Jiu, terenul ce face obiectul documentatiei se afla in zona functionala UTR nr. 6- subzona de locuinte colective cu functiuni complementare.

POT existente ce se va mentine = 40,90% (terenul provine dintr-o dezmembrare, iar suprafata totala initiala era de 220mp. Cf legii 350/2001, calculul POT si CUT se face raportat la parcela initiala)

CUT existente ce se va modifica = 0,58

CUT maxim = 1,5

Regim de inaltime maxim existent in zona P+4

Reglementarile aferente unitatii teritoriale de referinta permit eliberarea unei autorizatii de constructie cu conditia aprobarii in prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent abiectivului propus.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerea pe care o inainteaza investitorul , doamna Petrea Andreea, este in concordanta cu functiunile existente in zona UTR nr. 6– stabilite prin PUG – Targu-Jiu.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat pe strada. Constructorilor, nr. 10 A.

In prezent terenul are asigurat atat accesul carosabil, cat si cel pietonal, in mod direct, din strada Constructorilor (latura de Sud).

3.2 SUPRAFATA OCUATA, LIMITE SI VECINITATI

Amplasamentul are o forma relativ dreptunghi, dimensiunile fiind specificate in planul de amplasament si delimitarea a bunului imobil anexat.

● Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

- N –CITEX TG-JIU, SC SUCCES NIC COM SRL
- S – Strada Constructorilor
- E – Petrea Andreea Daniela
(rest proprietate, provenit din aceeasi parcela)
- V – CITEX TG-JIU, SC SUCCES NIC COM SRL

De mentionat caracterul omogen al zonei, cu subzona de locuire colectiva si subzona industrială, terenul studiat aflandu-se la limita celor 2 subzone principale ale UTR 6.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE (situatie existenta):

Terenul ce face obiectul prezentului studiu NU este liber de constructii

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
CONSTRUCTII, UTILITATII	90mp	58%
SPATII VERZI	30mp	19%
SUPRAFETE PAVATE/BETONATE	34mp	23%
TOTAL SUPRAFETE TEREN	154 mp	100%
PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT)	40,9%	
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)	0.40	

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC :

Zona studiata este o zona rezidentiala predominand locuirea colectiva cu imobile avand regim de inaltime p+2, P+3 si P+4. Pe alocuri exista si parcele de teren cu locuire individuala sau alte servicii complementare locuirii (spatii comerciale, spalatorii auto, servicii, etc).

Din punct de vedere arhitectural, imobilele colective sunt blocuri moderne, dreptunghiulare, cu volumetrie simpla si acoperis terasa. Mai exista unele constructii cu regim de inaltime P sau P+1 si acoperis cald cu sarpanta.

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR :

Zona studiata este o zona rezidentiala , cu locuinte colective cu regim de inaltime P+3 – P+4, cu functiuni complementare.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR :

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in mai multe categorii de proprietate:

- Terenuri – domeniu privat al municipiului Targu-Jiu;
- Zona strazilor – domeniu public de interes local .
- Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat apartine doamnei Petrea Andreea– dobandit prin Contractul de Vanzare Cumparare.

3.7 CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT :

- Conform normativului P100-1/2003 "Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri", pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR= 50$ ani, constructia este amplasata in zona $0,20 g$ ca termen de valoare de varf a acceleratiei terenului si in zona $T_c= 0,7s$, ca termende perioada de control (colt) a spectrului de raspuns.
- Din punct de vedere al actiunii vantului, constructia este amplasata in zona cu $q_{ref}= 0,60$ kPa, valoarea caracteristica a presiunii de referinta a vantului, mediate pe 10 min., avand 50 ani interval mediu de recurenta,

conform cu normativul C1-1-3-2012 "Cod de proiectare. Incarcari date de vant".

- Zona valorii caracteristice a incarcarii din zapada pe sol, este $S_{ok} = 2.5 \text{ KN/m}^2$, conform normative CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea actiuni zapezii asupra constructiilor".

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT :

Zona este intens construita si este alcatuita din 2 mari subzone, subzona de locuire colectiva si subzona industrială.

Subzona industrială este in mare parte nefunctionala, fiind doar suprafete mari de teren insalubre cu vegetatie dezvoltata necontrolat si constructii abandonate.

Majoritatea terenurilor din subzona industrială se afla in proces de reconversie, fiind elaborate mai multe PUZ-uri de catre persoane private fizice sau juridice, in vederea schimbarii destinatiei in zona de locuire colectiva cu functiuni complementare.

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii cu $S=154,00 \text{ mp}$.

3.9 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA :

Terenul studiat este situat intr-o zona ce dispune de alimentare cu energie electrica, retea de apa si canalizare , gaze naturale , retea de televiziune prin cablu.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Ca urmare analizelor efectuate cu ocazia intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critica a situatiei existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii interventiilor urbanistice in teritoriu, in concordanta cu solicitarile si optiunea initiatorului, au rezultat urmatoarele propuneri de reglementari:

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Tema prezentului studiu vizeaza identificarea si asigurarea conditiilor urbanistice necesare pentru realizarea unei constructii cu destinatia locuire si servicii complementare.

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime parter, in suprafata de 90mp.

Se propune consolidarea, modificarea si extinderea pe verticala a constructiei, astfel incat la final sa rezulte o constructie cu amprenta la sol de 90mp si regim de inaltime P+2, in care la parter sa existe spatii pentru prestari servicii complementare locuirii (birouri, salon coafura, etc) iar la etajul 1 si 2 sa se realizeze 3 spatii de locuit (garsoniera sau apartament).

Amplasamentul constructiei va respecta amplasamentul existent actualmente al constructiei C1, din PAD.

Accesul principal in incinta se va face din strada Constructorilor situat pe latura de sud.

Necesarul de locuri de parcare este 4, 1 loc pentru spatiile de prestari servicii de la parter si cate 1 loc pentru fiecare apartament propus la etaje.

Astfel, se vor amenaja 4 locuri de parcare – 2 locuri pe terenul studiat si 2 locuri pe terenul adiacent, situat pe latura de est, aflat tot in proprietatea doamnei Petrea Andreea.

Accesul la spatiile de la parter se va face pe latura de sud si pe latura de est a constructiei, iar accesul la apartamentele de la etaje se va face pe latura de est.

Respectand cerintele propuse pentru acest obiectiv de investitii, a optiunilor privitor la structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, dar tinand seama si de particularitatile amplasamentului, prin solutia propusa se urmareste asigurarea conditiilor optime de functionare a constructiilor propuse, precum si incadrarea armonioasa in cadrul construit existent.

Criteriile care au stat la baza determinarii conditiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost urmatoarele:

- Criterii compositionale
 - pastrarea unor relatii neconflictuale cu vecinatatile;
 - asigurarea normelor de igiena si sanatate
 - asigurarea circulatiei pietonale si auto in siguranta

b. Criterii functionale

-asigurarea suprafetelor construite necesare satisfacerii asteptarilor initiatorului, incadrandu-se in procentul de ocupare la sol recomandat in zona;

-adaptarea constructiei la teren, prin adoptarea solutiilor de sistematizare verticala care sa permita accese usoare in cladire, dar si evacuarea naturala a apelor pluviale;

-limite impuse de necesitatea rezervarii de teren pentru accese carosabile si pietonale, etc.

Investitia propusa are urmatoarele caracteristici:

Suprafata parcela studziata : 154 mp din acte.

Constructii existente mentinute:

- Constructie c1, parter, cu suprafata de 90mp:

Constructii propuse:

- Modificare, consolidare si extindere pe verticala constructie existenta C1, rezultand o cladire cu regim de inaltime P+2
O inaltime maxima la atic 10.00 m – de la cota 0 a constructiei, la are se adauga casa scarii pentru accesul pe acoperisul tip terasa circulabila;
- POT existent si mentinut 40,90%;
- CUT propus 1,22
(Conform legii 350/2001, calculul POT si CUT se face raportat la parcela initiala, atunci cand terenul provine dintr-o dezmembrare. Lotul studiat, cu nr cadastral

57949, a fost alipit lotului invecinat, cu nr cadastral 57950, avand impreuna, o suprafata totala initiala de 220mp);

- Suprafata la sol a cladirii, existenta si mentinuta este de 90mp,
- Suprafata desfasurata a cladirii propuse va fi de 270mp.
- Suprafata propusa de spatii verzi: 16 mp .
- Suprafata propusa de alei, circulatii auto si parcare 48mp .
- Accesul la cladiri se va face individualizat in functie de destinatiile spatiilor. Aceesul pentru spatiile existente la parter, se va face pe latura de sud si est, iar accesul pentru locuintele situate la etaje se va face pe latura de est, separat de accesul la nivelul parterului.

Proiectele pentru autorizatie de constructie se vor realiza dupa avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru intocmire documentatiei au fost depuse urmatoarele acte:

- TEMA DE PROIECTARE;
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
- AVIZE SI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- ACORDURI NOTARIALE VECINI

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu reglementarile PUG Tg-Jiu pentru zona studiata. Terenul

A. Zona edificabila

- Deoarece pe amplasament exista constructia c1, ce se va modifica si etaje, amplasamentul final, nu se va modifica, fiind cel marcat in planul de amplasament si delimitare a imobilului.

INDICATORI URBANISTICI

- procentul de ocupare a terenului existent si propus va fi de 40,9%
- coeficientul de utilizare a terenului propus va fi de 1,22
- regim de inaltime propus : P+2
- inaltimea maxima propusa va fi de 12m

a. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Accesul principal in incinta se face din strada Constructorilor, situata pe latura de sud, la limita de proprietate a terenului.

b. Zona circulatii in incinta terenului studiat

In Incinta se vor amenaja circulatii pietonale din pavaj, si parcare auto.

Necesarul de locuri de parcare este 4, 1 loc pentru spatiile de prestari servicii de la parter si cate 1 loc pentru fiecare apartament propus la etaje.

Astfel,se vor amenaja 4 locuri de parcare – 2 locuri pe terenul studiat si 2 locuri pe terenul adjacent, situat pe latura de est, aflat tot in proprietatea doamnei Petrea Andreea.

Necesarul de locuri de parcare este 4, 1 loc pentru spatiile de prestari servicii de la parter si cate 1 loc pentru fiecare apartament propus la etaje.

Astfel, se vor amenaja 4 locuri de parcare – 2 locuri pe terenul studiat si 2 locuri pe terenul adiacent, situat pe latura de est, aflat tot in proprietatea doamnei Petrea Andreea.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare : PTh / DTAC.

Spatii verzi :

- Suprafata propusa de spatii verzi: 16 mp .
- Se vor amenaja spatii verzi cu gazon si arbusti decorative.
- Orice plantatie de arbori sau arbusti se va realiza cu respectarea codului civil.
- Zona afectata de constructii se va reface si sistematizarea dupa terminarea lucrarilor de construire. Se va planta gazon, flori si arbusti pereni.
- Proiectele pentru autorizatie se vor realiza dupa avizarea planului urbanistic de detaliu.

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este prezentata in plansa U.03 –REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea constructiilor noi fata de limitele parcelei se face tinand cont de respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

Funcțiunea principală a parcelei va fi de locuire cu spații prestări servicii.

4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele sistematizate si acreditate prin agreement tehnic si declaratie de conformitate.

Constructia propusa in regim de inaltime P+2, nu depaseste regimul de inaltime al zonei, unde majoritatea constructiilor au regim de inaltime P+2, P+3 si P+4.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime parter. Constructia se va consolida si modifica, in vederea extinderii pe verticala cu 2 etaje.

Constructia existenta nu se va extinde la nivelul solului.

Deasemenea se vor realiza modificari interioare si exterioare asupra constructiei existente in vederea desfasurarii in bune conditii a functiunilor propuse.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVAREA A CIRCULATIEI CAROSABIL SI PIETONALE

Accesul se va face in mod direct din strada Constructorilor, existenta pe latura de sud.

Terenul studiat avand suprafata mica, in incinta se vor amenaja doar 2 locuri de parcare si circulatii pietonale.

Deoarece necesarul de locuri de parcare va fi in numar de 4, se vor mai amenaja doua locuri de parcare pe terenul alaturat, situat pe latura de est, aflat tot in proprietatea doamnei Petrea Andreea.

4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTAREA A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Propunerea de amplasare a constructiei a fost conditionat de amplasamentul existent al constructiei C1, ce nu poate fi modificat.

Configuratia volumetrica s-a realizat luand in calcul forma parcelei, particularitatile topografice si amplasarea in raport cu cladirile situate pe parcelele invecinate precum si in corelare cu destinatiile spatiilor interioare.

4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Parcela nu se afla in zona de protectie a unui monument de arhitectura (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Constructiile ce fac obiectul studiului nu vor influenta semnificativ poluarea in zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei. Functiunea de locuire colectiva respecta functiunea dominanta a zonei.

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele solicitate prin Certificatul de Urbanism .

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITARE SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiului verde cu plantari de gazon si arbusti decorative.

4.12 PROFILURI TRANSERSALE CARACTERISTICE

Profilul strazii Constructorilor, din care se face accesul la terenul studiat, este specific unei strazi de categoria a III-a, cu sens dublu de circulatie si cate o banda pt fiecare sens.

4.13 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

Constructia existenta are cota $\pm 0,00$ la maxim 0.45 m fata de terenul amenajat.

In incinta se vor amenaja circulatii pietonale cu racordare la cale de acces in incinta.

Vor fi executate lucrari de amenajare peisagistica.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea constructiei existente fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este conform plansa U.02 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Densitatea pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementati de regulamentul de urbanism local si de situatia existenta in teren.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza :

-coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planselor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calcul suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafete construite desfasurate : suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor

deschise si neacoperite, teraselor si copertinelr necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incinta, scarile exterioare, trouarele de protective;

$$\text{CUT} = \text{SD/ST} = 270 / 220 \text{ mp} = 1,22 \text{ propus}$$

-procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

$$\text{POT} = (\text{SC/ST}) * 100 = 90 / 220 * 100 = 40,90\% \text{ existent la data elaborarii PUD, si mentinut.}$$

Regimul de inaltime PROPUS este P+2 + terasa circulabila :

O inaltime maxima la atic de 10 m realizata fata de cota +0,00 a constructiei.

In conformitate cu REGULAMENTUL LOCAL este necesara asigurarea in interiorul parcelei a locurilor de parcare necesare, conform RGU 525.

Amenajarea spatiilor verzi pe parcela este reglementata de REGULAMENTUL LOCAL , respectiv minim 2mp/locuitor.

4.15 ASIGURAREA UTILITATILOR

Constructia existenta este racordata la toate utilitatile publice existente in strada Constructorilor.

Alimentarea cu energie electrica

Se prevede alimentarea instalatiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradala si racordare la retelele edilitare existente. Se va respecta o distanta minima, in plan orizontal, de 0,6 m intre fundatia obiectivului si liniile electrice subterane.

Asigurarea agentului termic

Pentru incalzirea obiectivului este prevazuta infiintarea unui sistem de incalzire cu gaze naturale sau cu surse alternative de energie

Alimentarea cu apa

Se prevede alimentarea instalatiilor si echipamentelor interioare prin racordare la reseaua existenta stradala.

Canalizare

Se va realiza racordarea la canalizarea stradala existenta

Deseuri

Pentru evacuarea deseurilor provenite din imobil se vor amplasa o serie de pubele de gunoi tip europubela cu o capacitate de 120l, in incinta.

4.16 BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL				
	Situatie existenta		Situatie propusa	
<i>Suprafata teren</i>	<i>154mp</i>	<i>100%</i>	<i>154mp</i>	<i>100%</i>
<i>Suprafata constructii la sol</i>	<i>90mp</i>	<i>58%</i>	<i>90mp</i>	<i>58%</i>
<i>Suprafata spatii verzi</i>	<i>30mp</i>	<i>19%</i>	<i>16mp</i>	<i>10%</i>
<i>Suprafata circulatii</i>	<i>34mp</i>	<i>23%</i>	<i>48mp</i>	<i>32%</i>

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje, în TARGU-JIU, str. Constructorilor, nr. 10A, a rezultat in urma unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibile a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește loc alizat amplasamentul.

Funcționalitatea, spatii prestari servicii/ restaurante/ alimentatie publica, propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei si este stabilit prin PUG TG-JIU, asa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR 6 , subzona Lie6- zonă de dezvoltare locuinte colective cu functiuni complementare..

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 40,90 %
- CUT 1,22

"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje " – Petrea Andreea, Str.Constructorilor, nr. 10A, Tg-Jiu

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin curatarea terenurilor ce în prezent sunt abandonate și pline de deseuri, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente pe strada Constructorilor.

Intocmit,

C. Arh. Teodorescu Ion

Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

