



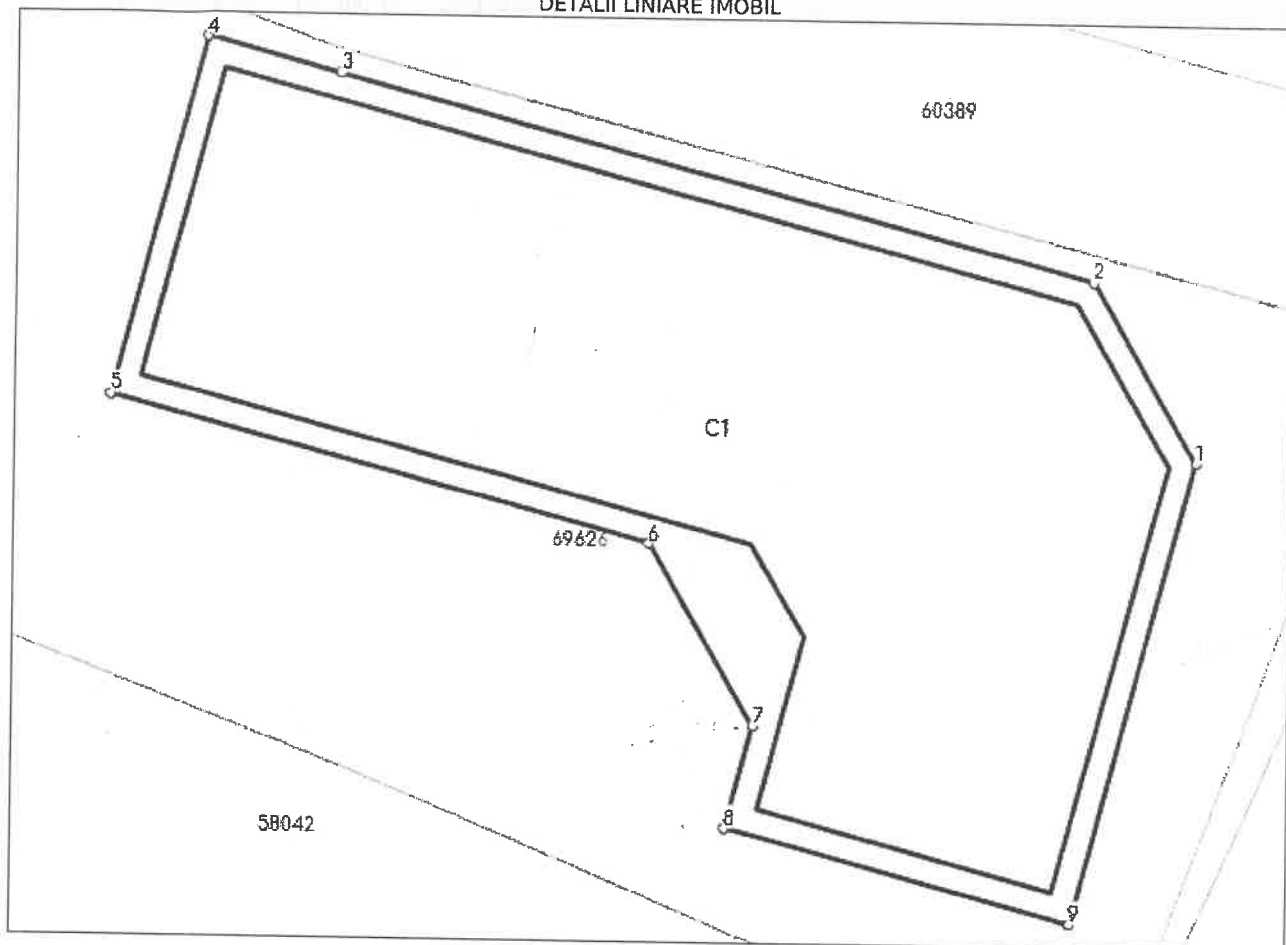
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69627	180	Teren intravilan neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	180	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	69627-C1	construcții de locuințe	146	Cu acte	S. construită la sol: 146 mp; S. construită desfășurată: 438.3 mp; Locuință P+2, Suprafața construită desfășurată: 438,3mp; An 2023

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	4.0
2	3	15.01
3	4	2.644

Cod verificare



100163171644

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **69627**, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
Târgu Jiu, Str. 11 Iunie 1848, Nr. 95-97

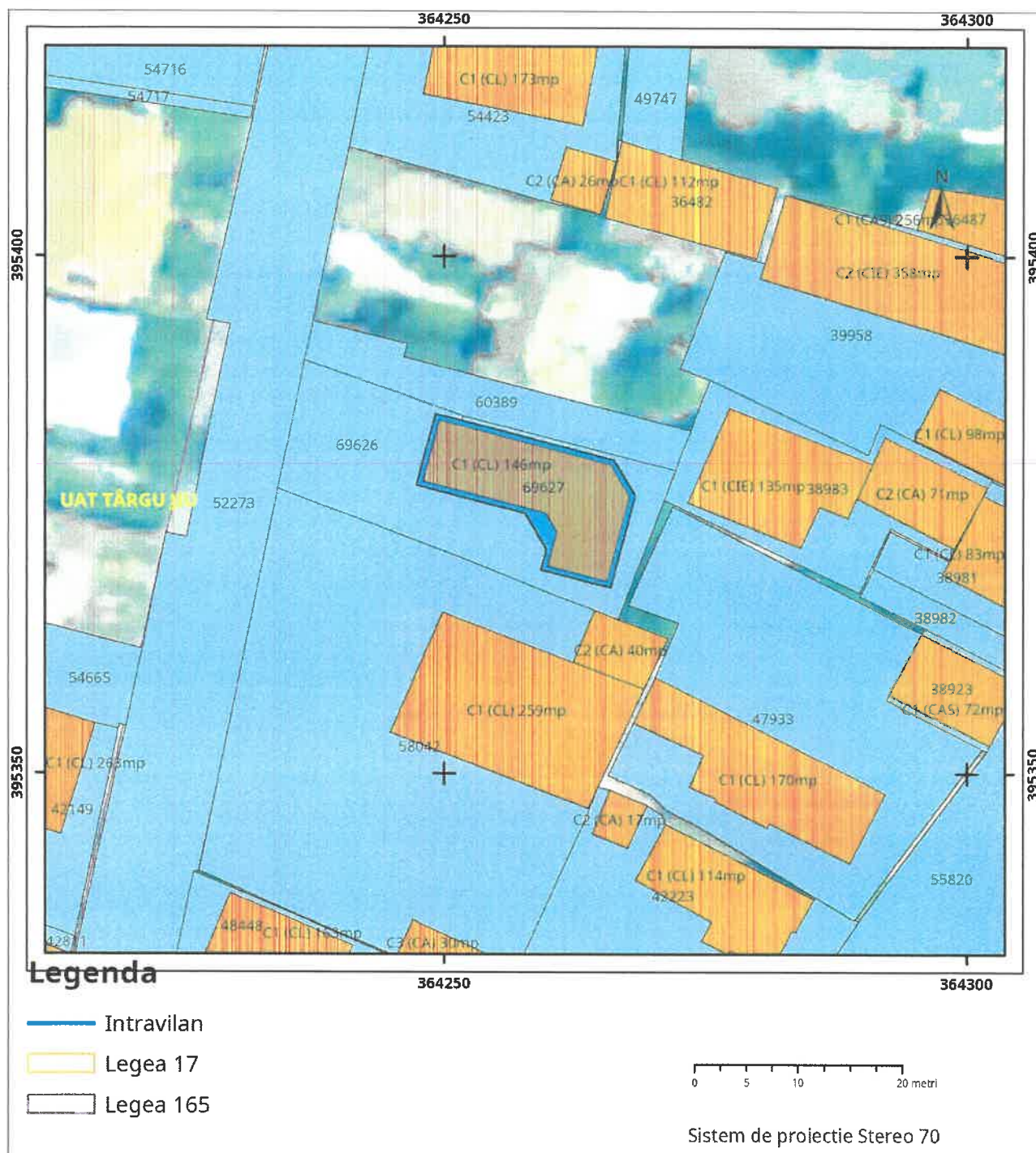
Nr.cerere	3254
Ziua	15
Luna	01
Anul	2024

Teren: 180 mp

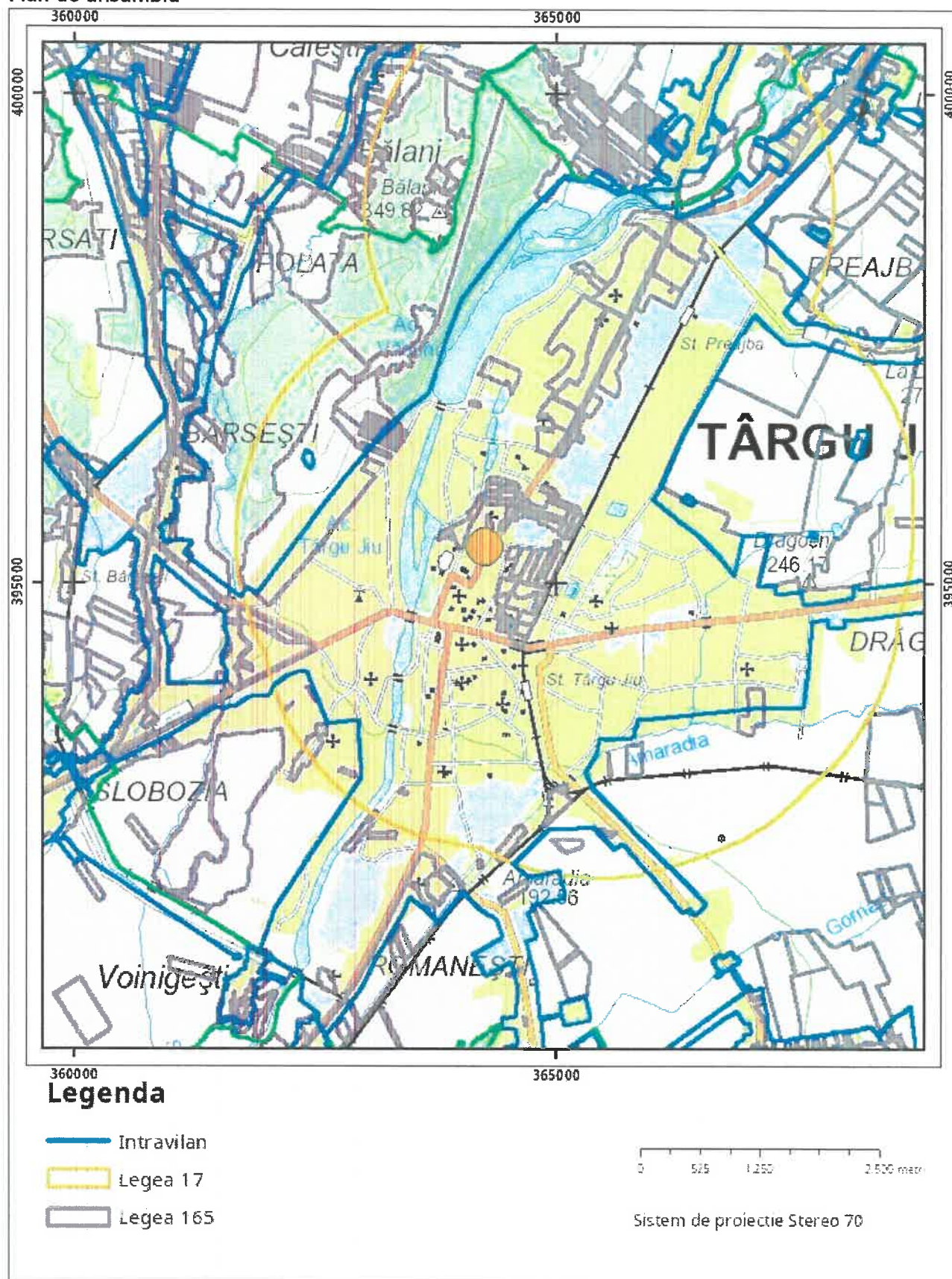
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 180mp

Plan detalii



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-09-2023
Data și ora generării: 15-01-2024 10:36



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



ISO 9001

LL-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400834



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat nr. 400834

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 294468 din 11.12.....2023


APROBAT,
PRIMAR,
MARCEL LAURENȚIU ROMANESCU
16

Ca urmare a cererii adresate de **S.C IMT S.R.L –REPREZENTATĂ PRIN GIUREA IULIA-MARIA**, în calitate de beneficiar, cu sediul/domiciliul în municipiul Târgu Jiu, strada Tudor Vladimirescu, nr.58, înregistrată cu nr. **294468/10.11.2023**.

Ca urmare a proiectului nr.44/2023 realizat de S.C PVD S.R.L, cu sediul în municipiul Târgu Jiu, strada 11 Iunie 1848, nr.95-97, județul Gorj.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 22.11.2023 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. 85 din 11.12.....2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL P+2E DIN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE**” **STRADA 11 IUNIE 1948, NR. 95-97, JUDEȚUL GORJ, NC.69627-C1, 69627, 59755**

Generat de imobilele cu nr. cad. **69627-C1, 69627, 59755** situate în județul Gorj, în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada 11 Iunie 1848, nr.95-97, identificat prin CF **69627-c1, 69627, 59755** cu nr. cad. **69627-C1, 69627, 59755**, având suprafața totală de 486,00 MP.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenul studiat în P.U.Z, în suprafață totală de 486,00 mp rezultat din măsurători cadastrale, pentru care se reglementează noile prevederi ale P.U.Z, este situat conform PUG- în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Terenul studiat se învecinează **la nord:** cu Paul Filipescu, **la vest:** strada 11 Iunie 1848, **la sud-** nr.cad.58042 și **la est:** cu Dumitru Liviu. Având în vedere că accesul auto și pietonal la teren se face direct din strada 11 Iunie 1848, printr-o alee carosabilă cu racord având o lățime de minim 6,00 m la stradă, se vor 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 servituții

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 11 Iunie 1848, nr. 95-97, județul Gorj, în UTR 7-Zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **S.C. IMT SRL S.R.L**

Se propune reconversia imobilelor reglementate prin PUZ din locuințe individuale în locuințe colective, căi de acces rutiere și pietonale, obiective de utilitate publică, racorduri și bransamente la rețelele de utilități tehnico-edilitare, parcuri pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate, imobilele cu nr. cadastrale 69627-C1, 69627 vor prelua reglementările din LI.e-subzonă aflată în vecinătatea imobilelor.

Servituți: se vor trece în planșa de Reglementări urbanistice-zonificare și în planșa privind circulația terenurilor-obiective de utilitate publică, planșe ce se vor redacta pe suport topografic și vor fi supuse spre avizare în Etapa a 3-a.

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

SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE

- POT.max.admis=35%;
- CUT. max.admis=1,05;
- Regim de înălțime= P+2E;
- Spații verzi =17% (82,80 mp)
- Parcuri: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă + 10 % pentru vizitatori, elaboratorul a prevăzut un nr. de 7 parcuri;

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și RLU propus:

- Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea funcțiunii de locuire.

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și RLU propus:

- Se va marca zona edificabilă pe planșa de reglementări urbanistice-zonificare cu cea de mobilare sau de ilustrare urbanistică, astfel încât planul de reglementări să fie cât mai aproape de soluția de mobilare urbanistică prin delimitarea clară a volumelor;

- De asemenea, pe planșa de reglementări urbanistice-zonificare se recomandă reprezentarea spațiilor publice private, aleilor și străzilor pietonale diferențiat față de zona edificabilă;

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzute în planșa de Reglementări-urbanistice-zonificare;

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

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 (avizCTATU)
X	Aviz Ministerul Culturii
X	Aviz O.C.P.I
X	ISU GORJ
X	DSP GORJ

Studii de fundamentare: Studiu topografic.

- Documentația Studiu de oportunitate a fost analizată în ședința CTATU din data de 22.11.2023 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 asumat pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal, conform avizului de oportunitate.
- Documentația PUZ se va corela cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe vertical a terenului. Declarații notariale după caz.

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 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 aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.1.485 din 27.10.2023, emis de Primarul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.

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 CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ GORJ

Târgu Jiu, Calea Eroilor nr. 15-17, C.P. 210135, tel, fax 0253 211118, email: office@monumenteistoricegorj.ro,
pagina web: www.monumenteistoricegorj.ro

Data eliberării avizului: 03.11.2021



Către
SC IMT SRL

Spre știință: MINISTERUL CULTURII – DIRECȚIA PATRIMONIU CULTURAL

AVIZ
nr. 85 / Z / 05.10.2021

OBIECTIVUL: Modificare temă în timpul execuției prin modificări interioare și exterioare
REGIM DE PROTECȚIE: Zona de protecție a Fântânii Sâmboteanu, cod LMI GJ-III-m-B-09464
ADRESA: Tg-Jiu, str.11 Iunie 1848, nr.97, jud Gorj
FAZA : modificare temă
PROIECTANT: SC AMC 21 ARHITECT SRL
NR.PROIECT: 42/2021
BENEFICIAR: SC IMT SRL

Documentația înregistrată la DJC GORJ cu nr. 978/ 28.09.2021, cuprinde:

-piese scrise: copie certificat urbanism nr. 1072/09.08.2021, memoriu arhitectură întocmit de către arh. Cărmui Iulian

-piese desenate: plan încadrare în zonă, plan de situație, planuri avizate anterior, planuri propuneri

-caracteristicile proiectului: se propun următoarele lucrări: Modificare temă în timpul execuției prin modificări interioare și exterioare

Documentația a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 11 din data de 05.10.2021 și se acordă

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația prezentată cu condiția respectării de către emitentul autorizației a indicatorilor urbanistici aprobați prin planurile de urbanism

Compartiment monumente istorice,
Ing. Monica Vlădăianu

S-a achitat taxa avizare cu chitanța nr. 6655092 din data de 03.11.2021.

Acest aviz este valabil pentru obținerea autorizației de construire, numai împreună cu un exemplar al documentației cu viza "DJC GORJ-vizat spre neschimbare" pe fiecare filă (se vizează doar exemplarul pentru emitentul autorizației).
Acest aviz nu ține loc de autorizație de construire/desființare, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

Am primit un exemplar semnificat
TASCU DORIH-DAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Nr.: 11003 /08.01.2024

Către: S.C. IMT S.R.L.

Referitor la: PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL P+2E DIN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE

Stimate domn,

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată la A.P.M. Gorj cu nr. 11003/19.12.2023 prin care solicitați emiterea avizului de mediu pentru Planul Urbanistic Zonal - SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL P+2E DIN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE cu amplasament în municipiul Târgu-Jiu, str. 11 Iunie, nr.95-97, jud. Gorj, vă comunicăm faptul că pe acest amplasament Agenția pentru Protecția Mediului Gorj a emis Decizia etapei de încadrare nr.79/24.07.2020 împreună cu Anexa 1 din 17.09.2021 în vederea construirii imobilului, al cărui beneficiar este S.C. IMT S.R.L.

Față de cele prezentate mai sus, vă aducem la cunoștință că, din punct de vedere al protecției mediului, nu mai este necesară parcurgerea procedurii de reglementare a planului menționat.

Cu deosebită considerație,

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr.Ing. Nicolae GIORGI



ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZAȚII

Dr. Ing. Ina Liliana BLIDEA

Întocmit : Ing. Ruxanda-Daniela Popescu



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 :: „secretariatdspgorj@yahoo.com”

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

Număr de date cu caracter personal: 35910

Compartiment avize/autorizari – C18

NOTIFICARE

Asistenta de specialitate de sanatate publica
(Ord.MS 1030/2009,actualizat,Legea 95/2006)
Nr. 20810 din 21.12.2023

Urmare a cererii adresate de IMT S.R.L, prin Giurea Iulia Maria, cu sediul in com. Runcu, sat Runcu, jud. Gorj, cu nr. 810/18.12.2023, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru:

„PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)- SHIMBARE DESTINATIE IMOBIL P+2E DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN LOCUINTE COLECTIVE“, la adresa mun. Targu Jiu, str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97, jud. Gorj, conform documentatiei depuse, s-a cercetat la fata locului, Referat de evaluare nr. 1194 din 21.12.2023, intocmit de Albita Matilda, inspector de specialitate si 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. 44/2023 elaborat de PVC ARHITECT S.R.L.;
- Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile, notificarile si studiile de specialitate solicitate in procedura de elaborare si aprobare PUZ, in conformitate cu reglementarile urbanistice in vigoare;
- Respectarea normelor sanitare privind mediul de viata al populatiei, norme stabilite prin Ord. M.S. 119/2014 actualizat;
- Asigurarea utilitatilor si a cailor de acces pentru constructia ce se va realiza pe terenul studiat prin P.U.Z;
- In timpul lucrarilor de construire se vor lua masuri pentru limitarea factorilor de disconfort fata de vecinatati.

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 NARCIS



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

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. 2130570
Din 27.12.2023
Târgu Jiu



Către,

S.C. IMT S.R.L.

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**: „SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL P+2E DIN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE STR. 11 IUNIE 1848, NR. 95-97” amplasată în jud. Gorj, municipiul Târgu Jiu, str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97, conform Certificatului de Urbanism nr. 1485 din 27.10.2023, 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

Nr. 281980 din 18.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1485 din 27.10.2023

În scopul: ELABORARE PUZ- SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL P+2E DIN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE , STR. 11 IUNIE 1948,NR.95-97

Ca urmare a cererii adresate de **SC IMT SRL prin GIUREA IULIA -MARIA** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **TUDOR VLADIMIRESCU** , nr. **58A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0722589448**, email -, înregistrată la nr. **281980** din **18.10.2023**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **11 IUNIE 1848**, nr. **95-97**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. **69627-C1,69627, 59755** , nr. cadastral **69627-C1,69627, 59755**.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Dreptul de proprietate asupra imobilelor înscrise în CF **69627-C1, 69627 și 59755**, cu nr. cadastrale **69627-C1, 69627 și 59755** , aparține **SC IMT SRL** conform act notarial autentificat sub nr. **2359/08.05.2020** la **BNP Davitoiu Raluca Nicolija** .Terenul în suprafață de **180 mp**, înscris în CF **69627-C1**, provine din dezmembrarea imobilului cu nr. cad **59755**, cu suprafața de **486 mp**. Terenul este situat în intravilanul municipiului **Târgu Jiu**, în zonă de protecție a monumentelor istorice (**fântâna Simboteanu**). Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți, construcții . Destinația terenului conform **PUG:UTR 7**, zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime **P...P+2E** , respectiv în subzona **LM su. 7**, subzonă predominant rezidențială cu clădiri parter, existente, cu caracter semiurban . Regimul fiscal este cel pentru localități urbane. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane în conformitate cu prevederile **H.C.L. al municipiului Târgu Jiu** din **17.12.2022**.



3. REGIMUL TEHNIC:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 279/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.159/1998, prelungit valabilitatea până la data de 31.12.2023 prin HCL nr.192/2020, POT existent: 30%, CUT existent - 0,9. POT propus: 30%, CUT propus - 0,9. Pe teren se află un corp de construcție C1 cu destinația de locuință unifamilială în suprafață construită la sol de 146 mp și suprafața desfășurată de 438,3 mp. Se propune schimbarea destinației imobilului cu regim de înălțime existent de P+2 din locuință unifamilială în imobil de locuințe colective. Având în vedere scopul solicitat se impune schimbarea de destinație imobil P+2 din locuință unifamilială în locuințe colective, strada 11 Iunie 1948, nr. 95-97. Imobilul are acces direct la strada 11 Iunie 1948. Zona în care se află terenurile dispune de următoarele utilități tehnico-edilitare: apă, gaze, energie electrică. Funcțiunea dominantă - zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime P...P+2E.

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

- Potrivit art. 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 c 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 va solicita un nou certificat de urbanism pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z. Mod executare: firmă de specialitate.

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

„ ELABORARE PUZ- SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL P+2E DIN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE , str.11 Iunie 1948 ,NR.95-97 ”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

Alte avize/acorduri

- ☒ Aviz de oportunitate favorabil pentru inițiere PUZ -conf. Legii nr. 350/2001 art.32, alin (1), lit c)+ alte avize și acorduri stabilite prin avizul de oportunitate;
- ☒ Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătura RUR;

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:

☒ Aviz Ministerul Culturii;

d.4) Studii de specialitate:

☒ - 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, 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,
exercitare cu caracter temporar
Constantin RADUȚOIU

ARHITECT-ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Roberta NELUS

Achitat taxa de 9,00 lei, conform Chitanței nr. 67853 din 16.10.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Jiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69626 Târgu Jiu

Nr. cerere	114743
Ziua	20
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100157905950	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str 11 Iunie 1848, Nr. 95-97, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69626	306	Teren intravilan împrejmuit pe laturile 1-3, 1-21, 16-17 și 18-21, nelmprejmuit pe celelalte laturi.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
114743 / 20/09/2023		
Act Notarial nr. 6169, din 19/09/2023 emis de Davitoiu Raluca Nicolita;		
B1	Se înființează cartea funciară 69626 a imobilului cu numărul cadastral 69626 / UAT Târgu Jiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59755 înscris în cartea funciară 59755;	A1
Act Notarial nr. 2676, din 27/05/2020 emis de Davitoiu Raluca Nicolita;		
B2	Se înființează cf. 59755 a imobilului cu nr. cad. 59755/Târgu Jiu ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.59321\cf.59321; -- nr.cad.59326\cf.59326;	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 59755/Târgu Jiu, înscrisa prin încheierea nr. 34485 din 27/05/2020;</i>		
Act Notarial nr. 2359, din 08/05/2020 emis de Davitoiu Raluca Nicolita; Act Notarial nr. 3503, din 12/06/2019 emis de NP. Davitoiu Raluca Nicolita; Act Notarial nr. 2363, din 08/05/2020 emis de NP. DAVITOIU RALUCA NICOLITA; Act Notarial nr. act adițional nr 2361, din 08/05/2020 emis de NP Davitoiu Raluca Nicolita;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de drept cumpărare și schimb, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA IMT SRL , CIF:18112520, bun propriu	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 59755/Târgu Jiu, înscrisa prin încheierea nr. 34485 din 27/05/2020; pozitie transcrisa din CF 59321/Târgu Jiu, înscrisa prin încheierea nr. 29913 din 12/05/2020; pozitie transcrisa din CF 58058/Târgu Jiu, înscrisa prin încheierea nr. 42079 din 24/06/2019; pozitie transcrisa din CF 59326/Târgu Jiu, înscrisa prin încheierea nr. 30005 din 12/05/2020;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

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

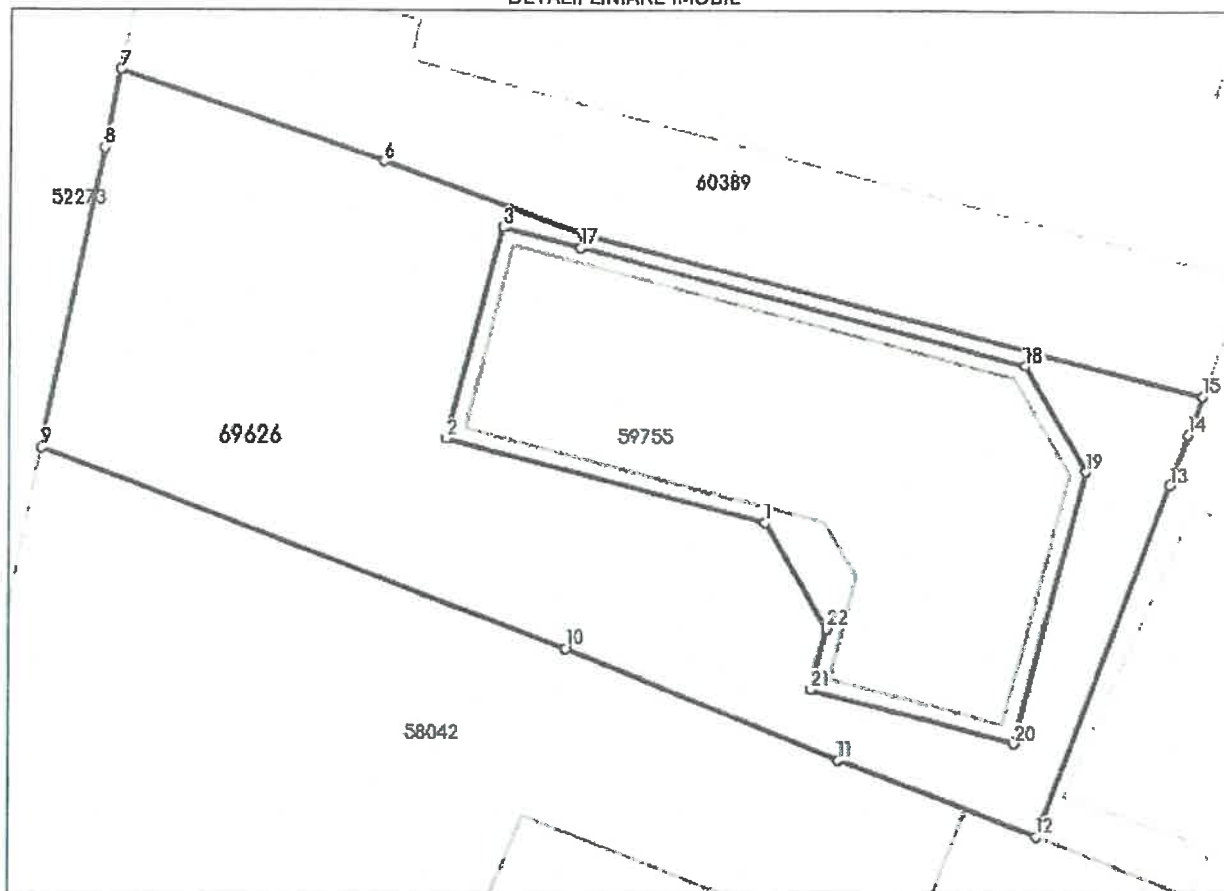
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69626	306	Teren intravilan împrejmuit pe laturile 1-3, 1-21, 16-17 și 18-21, neîmprejmuit pe celelalte laturi.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	306	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.747
3	4	2.614
5	6	6.93
7	8	2.619
9	10	18.359
11	12	6.937

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	7.132
4	5	0.447
6	7	9.168
8	9	9.994
10	11	9.654
12	13	12.306

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.775	14	15	1.327
15	16	20.933	16	17	0.447
17	18	15.037	18	19	4.0
19	20	9.203	20	21	6.882
21	22	2.047	22	1	4.035

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, -Chitanța internă nr.2023025524/20-09-2023 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
20-09-2023

Asistent Registrator,
CARMEN MARILENA CURELEA

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu

Dosarul nr. 114743 / 20-09-2023

INCHEIERE Nr. 114743

Registrator: LAVINIA FIU

Asistent registrator: CARMEN MARILENA CURELEA

Asupra cererii introduse de IMT SRL privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.6169/19-09-2023 emis de Davitoiu Raluca Nicolita;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 600 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2023025524/20-09-2023 in suma de 600

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59755, inscris in cartea funciara 59755 UAT Targu Jiu avand proprietarii: SOCIETATEA IMT SRL in cota de 1/1 de sub B.3, IMT SRL in cota de 1/1 de sub B.8;

- Se infiinteaza cartea funciara 69627 a imobilului cu numarul cadastral 69627 / UAT Targu Jiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59755 inscris in cartea funciara 59755; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 69627 UAT Targu Jiu;

- Se sisteaza cartea funciara 59755 a imobilului cu numarul cadastral 59755 / Targu Jiu ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:

-- nr.cad.69626\cf.69626;

-- nr.cad.69627\cf.69627;

asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 59755 UAT Targu Jiu;

- Se infiinteaza cartea funciara 69626 a imobilului cu numarul cadastral 69626 / UAT Targu Jiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59755 inscris in cartea funciara 59755; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 69626 UAT Targu Jiu;

Prezenta se va comunica părților:

IMT SRL, prin notar public Davitoiu Raluca Nicolita

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targu Jiu, se inscrie în cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

20-09-2023

Registrator,

LAVINIA FIU

Asistent Registrator,

CARMEN MARILENA CURELEA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Jiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69627 Târgu Jiu

Nr. cerere 114743
Ziua 20
Luna 09
Anul 2023

Cod verificare
100157905950



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str 11 Iunie 1848, Nr. 95-97, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69627	180	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	69627-C1	Loc. Târgu Jiu, Str 11 Iunie 1948, Nr. 95,97, Jud. Gorj	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:438,3 mp; Locuință P+2, Suprafața construită desfășurată: 438,3mp; An 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
114743 / 20/09/2023		
Act Notarial nr. 6169, din 19/09/2023 emis de Davitoiu Raluca Nicolita;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69627 a imobilului cu numarul cadastral 69627 / UAT Târgu Jiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59755 inscris in cartea funciara 59755;	A1
Act Notarial nr. 2676, din 27/05/2020 emis de Davitoiu Raluca Nicolita;		
B2	Se infiinteaza cf. 59755 a imobilului cu nr. cad. 59755/Târgu Jiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.59321\cf.59321; -- nr.cad.59326\cf.59326;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59755/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 34485 din 27/05/2020;</i>		
Act Notarial nr. 2359, din 08/05/2020 emis de Davitoiu Raluca Nicolita; Act Notarial nr. 3503, din 12/06/2019 emis de NP. Davitoiu Raluca Nicolita; Act Notarial nr. 2363, din 08/05/2020 emis de NP. DAVITOIU RALUCA NICOLITA; Act Notarial nr. act adițional nr 2361, din 08/05/2020 emis de NP Davitoiu Raluca Nicolita;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de drept cumpărare și schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA IMT SRL , CIF:18112520, bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59755/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 34485 din 27/05/2020; pozitie transcrisa din CF 59321/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 29913 din 12/05/2020; pozitie transcrisa din CF 58058/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 42079 din 24/06/2019; pozitie transcrisa din CF 59326/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 30005 din 12/05/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. 407197, din 06/09/2023 emis de Primăria Târgu Jiu; Act Administrativ nr. 253271, din 11/09/2023 emis de Primăria Târgu Jiu;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IMT SRL , CIF:18112520, bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59755/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 113445 din 15/09/2023;</i>	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

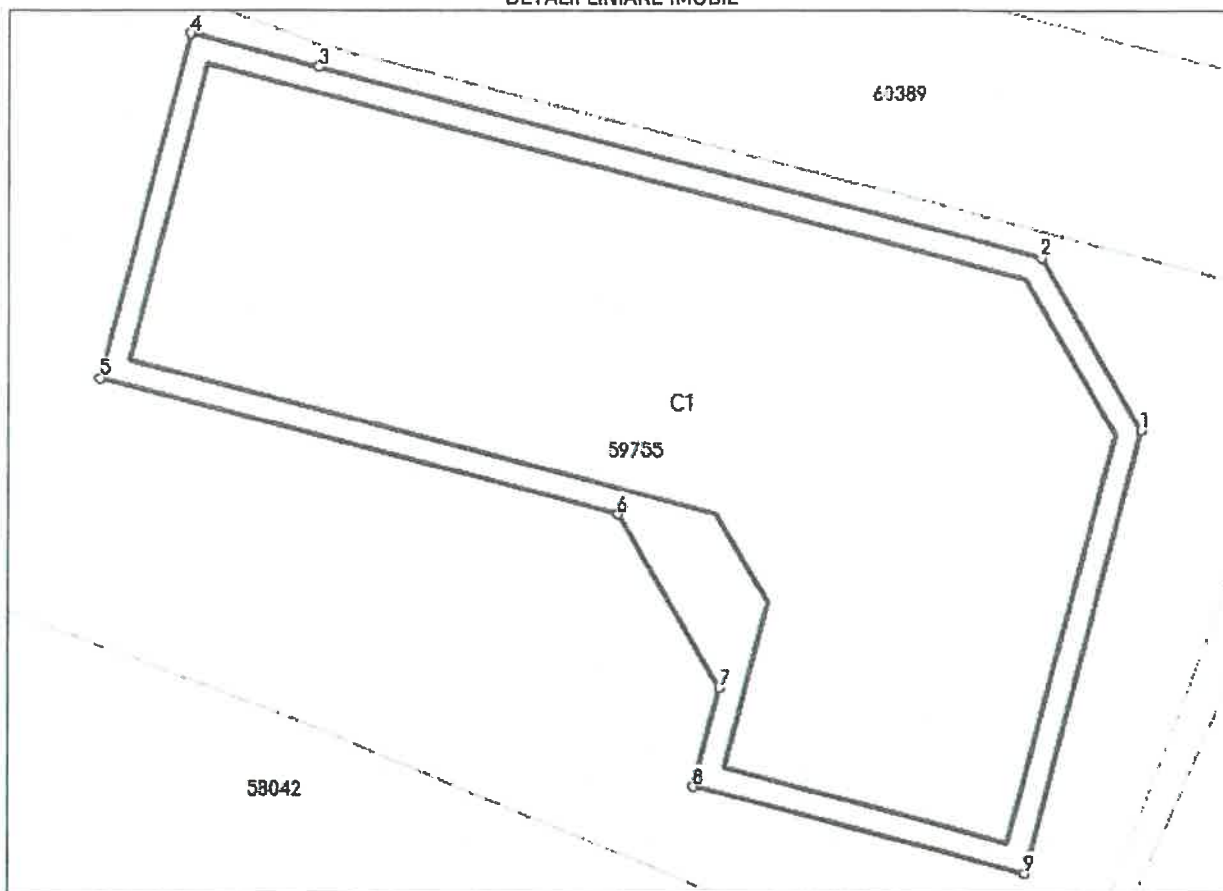
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69627	180	Teren intravilan neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	180	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	69627-C1	construcții de locuințe	146	Cu acte	S. construită la sol: 146 mp; S. construită desfășurată: 438.3 mp; Locuință P+2, Suprafața construită desfășurată: 438,3mp; An 2023

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.0
2	3	15.01
3	4	2.644

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	7.132
5	6	10.747
6	7	4.035
7	8	2.047
8	9	6.882
9	1	9.203

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, -Chitanta Interna nr.2023025524/20-09-2023 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

20-09-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

CARMEN MARILENA CURELEA

(parafa și semnătura)

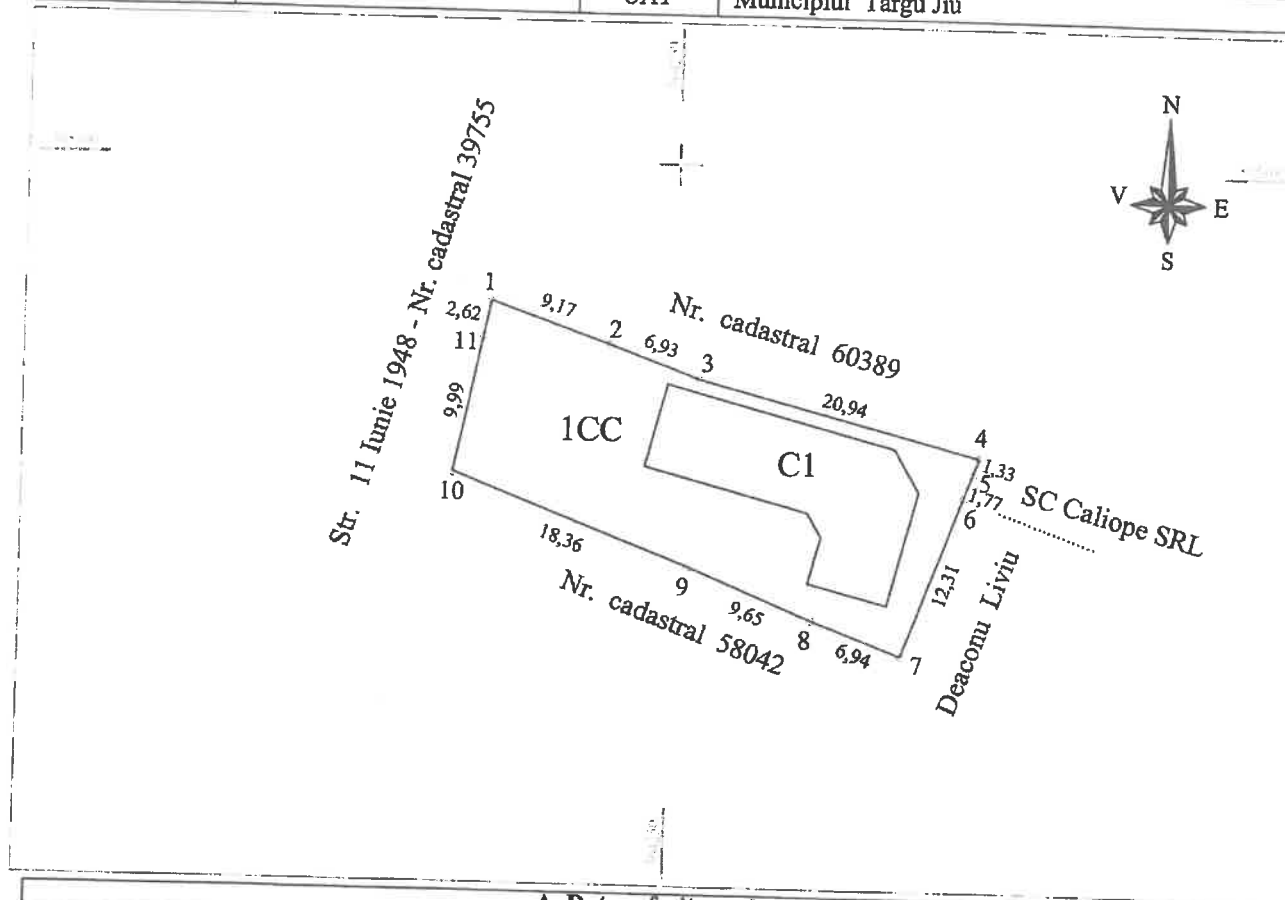
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

(Intravilan)
scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului	Adresa imobilului
59755	486mp	Municipiul Târgu Jiu, jud. Gorj, str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97
Carte Funciară nr.	59755	UAT Municipiul Târgu Jiu



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	486	Teren intravilan împrejmuit pe laturile 1-3, 1-10, 7-10 și 5-7, neîmprejmuit pe laturile 3-4 și 4-5.
Total		486	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Supraf. constr. la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	146,1	Locuință P+2, Suprafața construită desfășurată: 438,3mp; An 2023
Total		146,1	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 486mp			
Suprafața din acte = 486mp			

Executant, Banu Gheorghe
Certificat de autorizare: seria RO-GJ-F, nr. 0104, Categoria B
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
 Semnătura,
GHEORGHE BANU
 Semnat digital de GHEORGHE BANU
 Data: 2023.09.15 10:00:47 +03'00'
 15.09.2023

Inspector,
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Semnătura
 Data.....
 Semnat digital de
 Constantin-Alin Vamesu
 Data: 2023.09.18
 10:06:00 +03'00'

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin

Planul Urbanistic Zonal „ Schimbare destinație imobil P+2E din locuință individuală în locuințe colective” în municipiul Târgu Jiu, strada 11 Iunie 1948, nr. 95-97, județul Gorj, identificat prin C.F. 69627-C1, 69627, 59755.

Generat de imobilul situate în municipiul Târgu Jiu, județul Gorj Identificat prin C.F. 69627-C1, 69627, 59755, nr.cad. 69627-C1, 69627, 59755

Beneficiari S.C IMT S.R.L. Conform Avizului de oportunitate nr. 85 din data de 11.12.2023

Nr. crt	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1.	Obținere C.U pentru modificări, extinderi, schimbare de destinație-conform PUZ aprobat	300 lei	S.C IMT S.R.L.	Aprobarea documentației (Iunie-Iulie 2024)
2.	Proiectarea obiectivelor de investiții + obținerea avizelor	10.000 lei	S.C IMT S.R.L.	Elaborare, aprobare documentație (August 2024)
3.	Obținere A.C – pentru modificări, extinderi, schimbare de destinație.	3.500 lei	S.C IMT S.R.L.	Elaborare, aprobare documentație (octombrie 2024)
4.	Începerea lucrărilor conform A.C obținute pentru categoriile de lucrări necesare investiției	1.500 lei	S.C IMT S.R.L.	Octombrie 2024
6.	Terminare lucrări + Recepție lucrări	3.000 ei	S.C IMT S.R.L.	Ianuarie 2025

Primăria Municipiului Târgu Jiu

Investitor,

Marcel-Laurențiu Romanescu

S.C IMT S.R.L

CUPRINS

MEMORIU GENERAL

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial (ocuparea terenului)
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1 Alimentarea cu apă
 - 3.6.2 Canalizare
 - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.4 Telecomunicații
 - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
 - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL P+2E DIN
LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE
- * **Amplasament :**
Mun. Tg.- Jiu, str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97,
nr. cad. 69626, 69627-C1, 59755, județul GORJ
- * **Beneficiar:**
S.C. IMT S.R.L. J18/775/2005, CUI 18112520
prin Giurea Iulia Maria
com. Runcu, sat Runcu, jud. Gorj, telefon 0722589448
- * **Proiectant:**
S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg. - Jiu;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Decembrie 2023;

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

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

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

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

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

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

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

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

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

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular. Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfățișarea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

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

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

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

Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care sunt învechite și au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. La modul general, orașele și comunele își pierd coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze, realizându-se în majoritatea cazurilor un proces intens de reconversie funcțională, ceea ce duce la refacerea țesutului urban din zonă – o regenerare urbană. Regenerarea urbană este o acțiune care conduce la soluționarea problemelor urbane și găsirea unei îmbunătățiri de lungă durată pentru condițiile economice, fizice, sociale și de mediu într-o zonă care trebuie schimbată.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare - aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectivul lucrării

Beneficiarul S.C. IMT S.R.L., prin împuternicit Giurea Iulia Maria a solicitat Primăriei mun. Tg.-Jiu aprobarea schimbării destinației imobilului P+2E pe care îl deține în mun. Tg.-Jiu, pe str.11 Iunie 1848, nr. 95-97, din locuință individuală în locuințe colective, drept pentru care a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1485 din 27.10.2023.

Imobilul existent a fost executat în baza Autorizației de Construire nr. 706 din 30.12.2020, în suprafață de 146,00 mp și suprafața desfășurată de 438,30 mp, care necesită schimbarea destinației în imobil locuințe colective pentru 6 apartamente (câte 2 pe nivel).

Nu este instituit un regim special asupra imobilului, dar pentru stabilirea unor reglementări de construibilitate Primăria a considerat necesar, elaborarea unei documentații urbanistice (PUZ) în vederea reglementării construcției existente la noile cerințe.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține societății S.C. IMT S.R.L., conform Act notarial, autentificat sub nr. nr. 2359 din 08.05.2020 de către notar public Raluca Davițoiu și extras de carte funciară pentru informare nr. 114743 / 20.09.2023.

Terenul studiat, cu nr. cadastrale 69626, 69627-C1, 59755, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, pe str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97, jud. Gorj, iar conform PUG aprobat, este situat în UTR 7 – zonă locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1, având funcțiunea actuală a terenului curți-construcții, pentru care sunt stabilite următoarele reglementări:

POT = 30%, CUT = 0,3...0,9 pentru un regim maxim de înălțime P+2.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu Paul Filipescu,
- la sud teren cu nr. cadastral 58042,
- la est Dumitru Liviu,
- la vest str. 11 Iunie 1848.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, nr. 750 din 27.12.2022, cel pentru localități urbane.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, corelată cu documentația tehnică întocmită de către SC AMC 21 ARHITECT SRL, pr. nr. 21/2020, din care rezultă următoarele caracteristici:

Suprafața construcției = 146,00 mp (30,00%).

Suprafața desfășurată = 438,30 mp.

POT = 30,00% , CUT = 0,30 . Regim de înălțime = P+2

Suprafața terenului destinat pentru circulații auto = 167,70 mp, din care: parări = 87,50 mp (18,00%) și alei auto = 80,20 mp (16,50%).

Suprafața destinată pentru alei pietonale (trotuare) = 65,40 mp (13,50%).

Suprafața terenului pentru spații verzi = 106,90 mp (22,00%).

Funcțiunea dominantă propusă, este de locuințe colective, dar unele din apartamentele create la parter, pot funcționa și ca spații pentru prestări servicii (sedii și birouri firme, birouri notariale, cabinete medicale, etc.) sau apart hotel.

De asemenea, se mai propune un foișor de curte și/sau extindere a imobilului cu un spațiu (cameră monitorizare) pentru pază și protecție.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul asupra zonei, prin schimbarea destinației imobilului din locuință individuală în locuințe colective, ținând cont de impactul asupra existenței și activității umane din imediata vecinătate. Deoarece numărul persoanelor pentru cele 6 apartamente din imobil va fi mai mare decât la o locuință individuală, utilitățile trebuie dimensionate astfel încât să satisfacă necesarul imobilului și să se încadreze în capacitățile rețelelor existente în zonă.

Sistematizarea pe verticală din incintă impune rezolvarea locurilor de parcare aferente celor 6 locuințe propuse (6 locuri + 1 pentru vizitatori), a accesului auto și pietonal în incintă, facilitarea accesului mașinilor de salvare sau PSI, pe cel puțin o latură a clădirilor, spații verzi și platformă gunoi pentru deșeuri menajere selective. În prezent imobilul existent este bransat la toate utilitățile tehnico-edilitare necesare (apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații).

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);

- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, a documentației de autorizare și a avizelor impuse prin Certificatul de Urbanism, se va putea solicita și elibera autorizația de construire pentru construcția propusă și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Tg.-Jiu.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și
eTerra-Public - Geoportal ANCP

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

- Certificatul de Urbanism nr. 1485 din 27.10.2023;
- Act notarial autentificat sub nr. 2359 din 08.05.2020;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 114743 din 20.09.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1: 500, întocmit de ing. Gheorghe Banu;
- Plan topografic cu coordonate teren, scara 1: 500, întocmit de ing. Gheorghe Banu și Proces Verbal Recepție OCPI Gorj, nr./2023;
- Studiu geotehnic elaborat de I.I. Andrei Răzvan Aurelian;
- Autorizație construire nr. 706 din 30.12.2020;
- Aviz de oportunitate nr. 85 din 11.12.2023 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

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

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

Terenul studiat este situat, conform PUG mun. Tg.- Jiu aprobat, în intravilanul municipiului, str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97.

Funcțiunea actuală a terenului este curți-construcții, iar destinația, conform UTR 7 - zonă locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1, este de zonă locuințe individuale cu regim de înălțime P...P+2E, respective subzone LMSu7, subzonă predominant rezidențială cu clădiri parter, existente, cu caracter semiurban, pentru care sunt stabilite următoarele reglementări:

POT = 30%, CUT = 0,9 și regim maxim de înălțime P+2.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.-Jiu, nr. 750 din 27.12.2022, cel pentru localități urbane.

Funcțiunea de locuire colectivă, propusă de beneficiar, este în corelare cu funcțiunile existente în zonă, care în realitate este caracterizată mai mult ca zonă mixtă, unde întâlnim amestecate parcele cu locuințe individuale lângă terenuri cu locuințe colective, birouri administrative, cabinete medicale, spații comerciale, alimentație publică, unități hoteliere, spații prestări servicii (inclusiv stație distribuție combustibili auto).

Propunerile din PUZ, vor fi corelate, în conformitate cu avizul Studiului de Oportunitate și reglementările din PUG municipiul Tg.-Jiu, pentru subzona LI.e locuințe predominant rezidențiale, în care POT maxim admis = 35% și CUT maxim admis = 1,05 și regim maxim de înălțime propus = P+2E.

Funcțiunea dominantă propusă este locuirea, compusă din locuințe colective și funcțiuni admise ale zonei – instituții publice și servicii compatibile cu locuirea, spații verzi amenajate, accese pietonale, accese carosabile, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investiția propusă, pentru buna funcționare a activității, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu este situat în partea centrală a județului Gorj și cuprinde zone variate de relief.

Se disting luncile aluvionare ale râului Jiu și pâraurilor Șușița la E și Amaradia la V, dealuri de mică altitudine pe latura N, ce coboară lin spre S.

Râurile ce curg pe suprafața orașului formează intrânduri cu terase și luncă aluvionară în formațiunile deluroase din amonte.

Panta versanților din zona NE (Drăgoieni - Preajba) este puțin abruptă, iar terenul este stabil din punctul de vedere al fenomenelor distructive de versant (alunecări, ogașe, eroziuni de mal). Versanții dealurilor din NV sunt mai abrupti și prezintă ușoare fenomene de instabilitate prin unele desprinderi locale de suprafețe, dar cu importanță minoră asupra stabilității întregului masiv de rocă din versant. Versanții văilor care afectează orașul sunt dispuși în general spre E și V, mai puțin spre S.

Zona de luncă aluvionară, aproximativ plană, se întinde de-a lungul râului Jiu, cu o ușoară pantă spre S, unde se unește cu luncile râurilor Șușița și Amaradia, într-o vastă zonă de câmpie aluvionară.

Cele trei terase săpate de râul Jiu de-a lungul timpului, sunt terasa superioară "Ciocârlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240,00 m, terasa medie cu 20,00 m mai jos, terasa inferioară între 205,00 – 210,00 m, pe care este situată cea mai mare parte a orașului

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață.

Astfel, nivelele hidrostatice variază între 1,20 – 2,00 m adâncime, după cum urmează :

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

Prin configurația geografică, zona municipiului Tg-Jiu se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachiți și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

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

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studiu geotehnic întocmit de dr. Ing. Andrei Răzvan Aurelian.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 1 foraj geotehnic la data de 26.08.2019, până la adâncimea de 6.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj. Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,80 m.

Parametrii geotehnici recomandați

Parametrii geotehnici caracteristici recomandați sunt conform NP 122/2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 “Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului”.*

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc auți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

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

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

□ Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h,¹³

amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

Alunecări de teren: aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare mare.

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. *Categoria geotehnică 1*, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului. Adâncimea de fundare va fi la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față. Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înmoroarea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază pentru presiunea convențională P_{conv} de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 246 kPa pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației $B = 1,00\text{ m}$ și adâncimea $D = 2,00\text{ m}$.

P_{conv} de baza = 246kPa;

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, cu nr. cadastrale 69626, 69627-C1, 59755, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, pe str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97, jud. Gorj, iar conform PUG aprobat, este situat în UTR 7 – zonă locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu Paul Filipescu,
- la sud teren cu nr. cadastral 58042,
- la est Dumitru Liviu,
- la vest str. 11 Iunie 1848.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat este realizat și se face direct (intrare-ieșire) din strada 11 Iunie 1848.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul studiat are o suprafață de 486,00 mp în intravilan.

În prezent, situația existentă se prezintă astfel :

Suprafața construcției = 146,00 mp (30,00%).

Suprafața desfășurată = 438,30 mp.

POT = 30,00% , CUT = 0,30, regim de înălțime = P+2.

Suprafața terenului destinată pentru circulații auto = 167,70 mp, din care: parări = 87,50 mp (18,00%) și alei auto = 80,20 mp (16,50%).

Suprafața pentru alei pietonale (trotuare) = 65,40 mp (13,50%).

Suprafața terenului pentru spații verzi = 106,90 mp (22,00%).

2.6. Echiparea edilitară

Terenul studiat este amplasat într-o zonă în care există toate rețelele tehnico-edilitare, iar imobilul existent este branșat la toate utilitățile necesare - rețea energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare ape pluviale, gaze și telecomunicații/internet.

În zonă telefonie mobilă (Telekom, Orange, Vodafone și Digi) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

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

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

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent.

Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni, iar investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigola stradală existentă pe str. 11 Iunie 1848.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, extinderea sau construcția propusă nu va afecta imobilele existente în vecinătate.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, în condițiile respectării normelor în vigoare.

Beneficiarul dorește schimbarea destinației imobilului, deoarece atât structura cât și compartimentarea existentă permite remodelarea funcțională, iar construcția se încadrează urbanistic cu ceea ce s-a construit, în ultimii ani în zonă (ex. Hotel Anna). Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, UTR 7 - zonă locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1, subzona locuințe individuale cu regim de înălțime P...P+2E.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate, în conformitate cu avizul Studiului de Oportunitate și reglementările din PUG municipiul Tg.-Jiu, pentru subzona LI.e locuințe predominant rezidențiale, în care POT maxim propus = 35% și CUT maxim propus = 1,05 și regim de înălțime maxim propus = P+2E.

Funcțiunea dominantă propusă, este de locuințe colective, dar unele din apartamentele create la parter, pot funcționa și ca spații pentru prestări servicii (sedii și birouri firme, birouri notariale, cabinete medicale, etc.) sau apart hotel.

De asemenea, se mai propune un foișor de curte și/sau extindere a imobilului cu un spațiu (cameră monitorizare) pentru pază și protecție.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul asupra zonei, prin schimbarea destinației imobilului din locuință individuală în locuințe colective, ținând cont de impactul asupra existenței și activității umane din imediata vecinătate.

Deoarece numărul persoanelor pentru cele 6 apartamente din imobil va fi mai mare decât la o locuință individuală, utilitățile trebuie dimensionate astfel încât să satisfacă necesarul imobilului și să se încadreze în capacitățile rețelelor existente în zonă.

Sistematizarea pe verticală din incintă impune rezolvarea locurilor de parcare aferente celor 6 locuințe propuse (6 locuri + 1 loc pentru vizitatori), a accesului auto și pietonal în incintă, facilitarea accesului mașinilor de salvare sau PSI, pe cel puțin o latură a clădirilor, spații verzi și platformă gunoi pentru deșeuri menajere selective.

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

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

În prezent imobilul existent este branșat la toate utilitățile tehnico-edilitare necesare (apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații/internet) care sunt dimensionate corespunzător, astfel încât să satisfacă necesarul imobilului fără a afecta buna funcționare a rețelelor existente în zonă.

De asemenea, accesul auto (intrare-ieșire) în incintă din str. 11 Iunie 1848 este realizat corespunzător, iar platforma existentă în incintă, destinată circulației auto și pietonale, poate fi organizată și delimitată ca parcare pentru 7 autoturisme (5 pe latura nord și 2 pe latura sud).

Se propune un foișor de curte și/sau extindere a imobilului existent cu un spațiu (cameră monitorizare) pentru pază și protecție, care să aibă o suprafață propusă de 24,10 mp.

Suprafața construcției existente = 146,00 mp.

Suprafața desfășurată = 438,30 mp.

Regim de înălțime existent = P+2

Suprafața propusă = 24,10 mp.

Suprafața total propusă = 170,10 mp.

POT propus = 35,00% CUT propus = 1,05

Suprafața terenului destinat pentru circulației auto = 167,70 mp, din care: parcări = 87,50 mp (18,00%) și alei auto = 80,20 mp (16,50%).

Suprafața pentru alei pietonale (trotuare) = 65,40 mp (13,50%).

Suprafața terenului pentru spații verzi = 82,80 mp (17,00%).

Eliberarea autorizației de construire pentru investițiile propuse nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată. Amplasarea și volumetria construcției propuse va ține cont de¹⁷

forma terenului, de distanțele față de construcțiile învecinate, de aspectul și stilul acestora, de distanțele față de limitele terenului (respectarea codului civil), de accesul auto, pietonal, precum și facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirii, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta terenului studiat), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Propunerile din PUZ, vor fi corelate, în conformitate cu avizul Studiului de Oportunitate și reglementările din PUG municipiul Tg.-Jiu, pentru subzona LI.e locuințe predominant rezidențiale, în care POT maxim admis = 35% și CUT maxim admis = 1,05 și regim maxim de înălțime propus = P+2E. Poziționarea construcției noi (foișor) sau extinderea propusă va fi stabilită la faza DTAC, amplasarea se va face în spațiul verde, lângă pietonal, iar aliniamentul la stradă va fi la 5,00 m de limita de proprietate și la 2,00 m față de laterala din sud.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea parcurii propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală;
- indici și indicatori urbanistici existenți și propuși (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- situația existentă a infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, cu acces direct din strada 11 Iunie 1848 și cu toate utilitățile necesare branșate la imobilul existent, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile în vederea schimbării destinației din imobil locuință individuală în imobil locuințe colective, precum și pentru obținerea autorizației de construire pentru obiectivul propus (foișor de curte și/sau extindere pentru cabină monitorizare). Oportunitatea realizării investiției, pe terenul studiat, se justifică pentru că se află într-o zonă centrală, intens populată.

Această zonă este căutată pentru realizarea de locuințe colective care să asigure un mediu de viață mai bun, mai sănătos, mai sigur și mai liniștit și pot rentabiliza, din punct de vedere economic, afacerea pe care beneficiarul o deține. Totodată, investiția propusă poate completa situația existentă de pe terenul studiat, atât din punct de vedere arhitectural cât și din punct de vedere urbanistic.

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

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

Prin modificările propuse, analizate și prezentate în prezentul PUZ, se constată că interesul oamenilor va crește pentru zona respectivă, iar numărul locatarilor pe acel amplasament va fi mai mare, dar aceste schimbări nu vor crea un dezechilibru în zonă și nu vor afecta modul de viață existent.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori

Terenul studiat are o suprafață de 486,00 mp în intravilan.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	146,00	30,00	170,10	35,00
Spații verzi	106,90	22,00	82,80	17,00
Circulații auto	80,20	16,50	80,20	16,50
Parcare	87,50	18,00	87,50	18,00
Circulații pietonale	65,40	13,50	65,40	13,50
Steren studiat	486,00	100,00	486,00	100

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la terenul studiat este realizat direct (intrare-ieșire) din strada 11 Iunie 1848.

În interiorul terenului se vor realiza 7 de locuri de parcare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilul existent este branșat la toate utilitățile necesare - rețea¹⁹

energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare ape pluviale, gaze și telecomunicații/internet. Repartiția, pe apartamente, se va realiza din branșamentele existente de către personal sau firmă de specialitate autorizată.

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

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcției existente este realizată prin racord la rețeaua existentă (PEHD/75) care este pe strada 11 Iunie 1848 și traversează terenul studiat pe centru.

Racordul este realizat cu conducte din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de Dn 3/4". Conductele de apă exterioare sunt pozate în pământ la 1,00 m adâncime și sunt montate pe un pat de nisip de 15 cm.

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

Canalizarea construcției existente este racordată, prin intermediul unor cămine de vizitare în exteriorul clădirii, la canalizarea stradală existentă pe strada 11 Iunie 1848. Apele uzate sunt dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală existentă pe strada 11 Iunie 1848.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al construcției existente este realizat la rețeaua existentă pe strada 11 Iunie 1848. Soluția privind distribuirea și realizarea branșamentului electric la apartamente va fi stabilită de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.4 Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă, internetul și televiziunea prin cablu, pentru fiecare apartament, se vor realiza din rețeaua existentă a imobilului, sau la alegere, de către viitorii proprietari, din rețelele existente stradale. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădire existentă, încălzirea se va asigura prin sistem individual, centrală termică (pe gaze, electrică) proprie, de²⁰

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

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a construcției existente este realizată din rețeaua stradală existentă pe strada 11 Iunie 1848.

Soluția privind branșarea, traseul conductei și diametrul ei, individual, pentru fiecare apartament, urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire de către un proiectant autorizat și va trebui realizat de către o firmă autorizată.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

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

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

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate,²¹

uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate;

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede se vor depozita, selectiv, în containere îngropate, de unde se vor evacua periodic, prin grija proprietarului, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asphaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

***Protecția aerului**

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

***Protecția împotriva radiațiilor**

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

***Protecția solului și a subsolului**

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

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

***Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

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

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

În funcție de activitatea firmelor care cumpără sau închiriază apartamentele, birouri pentru firme (administrative) sau birouri pentru prestări servicii (avocatură, asigurări, etc.), acele apartamente pot deveni de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține societății S.C. IMT S.R.L., conform Act notarial, autentificat sub nr. nr. 2359 din 08.05.2020 de către notar public Raluca Davițoiu și extras de carte funciară pentru informare nr. 114743 / 20.09.2023.

Terenul studiat, cu nr. cadastrale 69626, 69627-C1, 59755, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, pe str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97, jud. Gorj, iar conform PUG aprobat, este situat în UTR 7 – zonă locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1, având funcțiunea actuală a terenului curți-construcții, pentru care sunt stabilite următoarele reglementări:

POT = 30%, CUT = 0,3...0,9 pentru un regim maxim de înălțime P+2.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, nr. 750 din 27.12.2022, cel pentru localități urbane.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu Paul Filipescu,
- la sud teren cu nr. cadastral 58042,
- la est Dumitru Liviu,
- la vest str. 11 Iunie 1848.

Pe teren există un imobil a cărui documentație tehnică a fost întocmită de către SC AMC 21 ARHITECT SRL, pr. nr. 21/2020, din care rezultă următoarele caracteristici:

Suprafața construcției = 146,00 mp (30,00%).

Suprafața desfășurată = 438,30 mp.

POT = 30,00% , CUT = 0,30 . Regim de înălțime = P+2

Suprafața terenului destinat pentru circulații auto = 167,70 mp, din care: parcări = 87,50 mp (18,00%) și alei auto = 80,20 mp (16,50%).

Suprafața destinată pentru alei pietonale (trotuare) = 65,40 mp (13,50%).

Suprafața terenului pentru spații verzi = 106,90 mp (22,00%).

În prezent imobilul existent este branșat la toate utilitățile tehnico-edilitare necesare (apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații/internet) care sunt dimensionate corespunzător, astfel încât să satisfacă necesarul imobilului fără a afecta buna funcționare a rețelelor existente în zonă.

De asemenea, accesul auto (intrare-ieșire) în incintă din str. 11 Iunie 1848 este realizat corespunzător, iar platforma existentă în incintă, destinată circulației auto și pietonale, poate fi organizată și delimitată ca parcare pentru 7 autoturisme (5 pe latura nord și 2 pe latura sud).

Se propune un foișor de curte și/sau extindere a imobilului existent cu un spațiu (cameră monitorizare) pentru pază și protecție, care să aibă o suprafață propusă de 24,10 mp.

Suprafața construcției existente = 146,00 mp.

Regim de înălțime existent = P+2

Suprafața propusă = 24,10 mp.

Suprafața total propusă = 170,10 mp.

Suprafața desfășurată total propusă = 510,30 mp.

POT maxim propus = 35,00% CUT maxim propus = 1,05

Suprafața terenului destinat pentru circulații auto = 167,70 mp, din care: parcări = 87,50 mp (18,00%) și alei auto = 80,20 mp (16,50%).

Suprafața pentru alei pietonale (trotuare) = 65,40 mp (13,50%).

Suprafața terenului pentru spații verzi = 82,80 mp (17,00%).

Funcțiunea dominantă propusă, este de locuințe colective, dar unele din apartamentele create la parter, pot funcționa și ca spații pentru prestări servicii (sedii și birouri firme, birouri notariale, cabinete medicale, etc.) sau apart hotel.

Terenul studiat are o suprafață de 486,00 mp în intravilan.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	146,00	30,00	170,10	35,00
Spații verzi	106,90	22,00	82,80	17,00
Circulații auto	80,20	16,50	80,20	16,50
Parcare	87,50	18,00	87,50	18,00
Circulații pietonale	65,40	13,50	65,40	13,50
Steren studiat	486,00	100,00	486,00	100

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

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

Sunt permise, la alegere:

- realizare foișor de curte, cabină poartă, extindere imobil cu spațiu monitorizare pază și protecție, etc.
- amenajări rastel pentru biciclete, pergole cu sau fără panouri fotovoltaice peste parcuri cu h minim = 2,70 m, stâlpi de iluminat ambiental și mobilier urban;

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

Aliniamentul construcției propuse, la limita stradală, va fi de 5,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă pentru obiectivele propuse;
- finalizarea investițiilor propuse.

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

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

În jurul construcției se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

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

Proprietarul terenului va suporta toate cheltuielile pentru realizarea investițiilor propuse.

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

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

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

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- exploatarea eficientă, pe verticală, a proprietății prin realizarea mai multor apartamente, cu un confort sporit de locuire;
- realizarea locurilor de parcare adecvate, în incintă, pentru a nu crea aglomerație de-a lungul străzii 11 Iunie 1848;
- realizarea unor funcțiuni complementare zonei de locuire, benefice pentru zona studiată, care pot aduce condiții de lucru de calitate și care pot rentabiliza, din punct de vedere economic, afacerea pe care beneficiarul o deține.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Direcția de Cultură, Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj). Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Direcția de Cultură, Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj);
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).



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

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

1. Dispoziții generale
 - 1.1. Rolul R.L.U.
 - 1.2. Baza legală a elaborării
 - 1.3. Domeniul de aplicare
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
3. Zonificare funcțională - Unități și subunități funcționale
4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
 - L – locuirea
 - C – căi de comunicație
 - SP – spații plantate, agrement, sport
 - GC – gospodărie comunală
 - TR – echipare edilitară
5. Unități teritoriale de referință

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, str. 11 Iunie 1848, nr. 95-97, județul Gorj, nr. cadastrale 69626, 69627-C1, 59755.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR 7 – subzona locuințe predominant rezidențiale, în care POT maxim propus = 35% , CUT maxim propus = 1,05 și regim de înălțime maxim propus = P+2E, norme care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tg.- Jiu.

1.2. 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, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

- Planul Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.
- Ridicări topografice avizate OCPI Gorj.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.

- Certificatul de urbanism nr. 1485 din 27.10.2023 emis de Primăria Tg.-Jiu.
- Avizul Studiului de Oportunitate nr. 85 din 11.12.2023 emis de Primăria Tg.-Jiu.
- 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 ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 02.06.1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului județean - Secțiunea - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 771 din 23.08.2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 di 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru

care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea 292/2018 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, din 10 decembrie 2018.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943 din 2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul 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.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z. din mun. Tg.- Jiu, care este situat pe strada 11 Iunie 1848, nr. 95-97, respectiv cea indicată în avizul de oportunitate nr. 85 din 11.12.2023 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

Terenul studiat, cu nr. cadastrale 69626, 69627-C1, 59755, este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, UTR 7 - zonă locuințe b-dul Ecaterina Teodorescu 1, subzone LM.su7 și are o suprafață de 486,00 mp, în conformitate cu Actul Notarial nr. 2359 din 08.05.2020, autentificat la BNP Raluca Davițoiu.

Beneficiarul dorește schimbarea destinației imobilului P+2E pe care îl deține pe amplasamentul studiat, din locuință individuală în locuințe colective, realizarea unei parări adecvate pentru cele 6 apartamente și construirea unui foisor de curte, cabină poartă și/sau extindere pentru cameră monitorizare pază-protecție. Imobilul existent a fost executat în baza Autorizației de Construire nr. 706 din 30.12.2020, în suprafață de 146,00 mp și suprafața desfășurată de 438,30 mp, care necesită schimbarea destinației în imobil locuințe colective pentru 6 apartamente (câte 2 pe nivel).

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu Paul Filipescu,
- la sud teren cu nr. cadastral 58042,
- la est Dumitru Liviu,
- la vest str. 11 Iunie 1848.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

- a) completarea zonelor needificate, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate locuințele;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, în cazul terenurilor agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol / plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

2.2.2. Riscuri tehnologice – zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice și nu se permite pe acest amplasament autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de construcții

generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii alimentației și pădurilor, ministrul apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare

În prezent imobilul existent este branșat la toate utilitățile tehnico-edilitare necesare (apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații/internet) care sunt dimensionate corespunzător, astfel încât să satisfacă necesarul imobilului fără a afecta buna funcționare a rețelelor existente în zonă.

Repartiția, pe apartamente, se va realiza din branșamentele existente de către personal sau firmă de specialitate autorizată.

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

2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea dominantă propusă, este de locuințe colective, dar unele din apartamentele create la parter, pot funcționa și ca spații pentru prestări servicii (sedii și birouri firme, birouri notariale, cabinete medicale, etc.) sau apart hotel. Propunerile din PUZ, sunt corelate, în conformitate cu avizul Studiului de Oportunitate și reglementările din PUG municipiul Tg.-Jiu, pentru subzona LI.e locuințe predominant rezidențiale, în care POT maxim propus = 35% și CUT maxim propus = 1,05 și regim de înălțime maxim propus = P+2E.

Accesul auto (intrare-ieșire) în incintă din str. 11 Iunie 1848 este realizat corespunzător, iar platforma existentă în incintă, destinată circulației auto și pietonale, poate fi organizată și delimitată ca parcare pentru 7 autoturisme (5 pe latura nord și 2 pe latura sud).

Se propune un foișor de curte și/sau extindere a imobilului existent cu un spațiu (cameră monitorizare) pentru pază și protecție, în suprafață de 24,10 mp.

Suprafața construcției existente = 146,00 mp.

Suprafața desfășurată existentă = 438,30 mp.

Regim de înălțime existent și propus = P+2

Suprafața propusă = 24,10 mp. Suprafața total propusă = 170,10 mp.

Suprafața desfășurată total propusă = 510,30 mp.

2.2.5. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului raportat la suprafața terenului de 486,00 mp este:

POT propus = 35,00% CUT propus = 1,05.

2.2.6. Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ va finanța amenajarea parcărilor situate în incintă și semnalizarea corespunzătoare a racordul rutier pentru accesul în incintă.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea lor.

Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare.

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Zonele de siguranță și protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (OG 7/2010). În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și deexploatare;
- b) parcaje, amenajare platformă(e) gunoi cu tomberoane îngropate, pe

categorii de selectare, locuri de odihnă prevăzute cu bănci și pergola pentru umbrire, foișoare de curte;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

d) Amplasarea indicatorilor rutieri și panouri de reclamă.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil. La ieșirea din parcare propusă cu strada 11 Iunie 1848 se vor amplasa indicatori rutieri.

2.4. **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

2.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Suprafața terenului destinat pentru circulații auto = 167,70 mp, din care:
parcări = 87,50 mp (18,00%) și alei auto = 80,20 mp (16,50%).

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcția propusă pe cel puțin 2 laturi, una din stradă și una pe o laterală a construcțiilor.

2.4.2. Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi

pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesul pietonal este realizat, direct, din str. 11 Iunie 1848.

Suprafața pentru alei pietonale (trotuare) = 65,40 mp (13,50%).

Se va asigura accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Imobilul existent este branșat la infrastructura tehnico-edilitară existentă (apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze) pe strada 11 Iunie 1848.

2.5.2. Extinderea rețelelor edilitare existente

Nu este cazul.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

2.6.1. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime P+2 reglementat prin UTR 7 va fi păstrat.

Construcția propusă (foișor, cabină poartă) va avea un regim de înălțime parter, iar dacă se va opta pentru extindere, aceasta va fi maxim P+2.

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită. Aceste dominante pot fi de tip lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase circulabile sau necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

2.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

2.7. **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

2.7.1. Parcaje

În incintă, se propun 7 locuri de parcare (6 apartamente + 1 loc pentru vizitatori). Suprafața terenului destinat pentru parcare = 87,50 mp (18,00%).

Din numărul total al locurilor de parcare, **minim 1 loc** va fi rezervat persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

2.7.2. Spații verzi

Pe terenul studiat se vor amenaja spații verzi și plantate (gazon, flori și arbuști). Suprafața de teren pentru spații verzi va fi de 82,80 mp (17,00%).

2.7.3. Împrejurimi

Conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.-Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejurimi opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejurimilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal cu spații libere, cu înălțimea de 2,00 m, la stradă.

3. **Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

- L – locuirea

Nu este cazul

- IS – instituții și servicii

Se vor realiza spații destinate funcțiunii administrative pentru sedii firme (ISa), financiar bancare și asigurări (ISfb), asistență socială (ISas), sănătate (ISs) și alte servicii (ISsv) cum ar fi cabinetele notariale sau de avocatură, etc;

- ID – unități de producție și depozitare

Nu e cazul

- C – căi de comunicație

Se vor realiza parcuri pe lângă aleile pentru circulații auto și pietonale (trotuare) existente, obiective de utilitate publică propuse prin prezentul PUZ

- SP – spații plantate, agrement, sport, recreere, odihnă

- GC – gospodărie comunală, platforme de gunoi

Se va amenaja platformă pentru pubele de gunoi îngropate care se vor ridica periodic de către firme specializate prin grija proprietarului (în baza unor contracte de servicii)

În zona trotuarului și a spațiilor verzi se vor amenaja coșuri de gunoi

- TR – echipare edilitară - rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, energie electrică, internet)

Nu este cazul, deoarece este realizată.

4. **Unități teritoriale de referință**

UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite

cadastrale, pe baza funcțiunilor predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenții.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale se face prin PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Terenul studiat în prezentul PUZ este propus să fie păstrat în UTR 7 - subzona LI.e7, pentru care se vor aplica regulile de bază deja stabilite și aprobate în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu.

Propunerea beneficiarului este de a schimba destinația din imobil locuință individuală în imobil locuințe colective, precum și pentru obținerea autorizației de construire pentru foișor de curte, cabină poartă și/sau extindere pentru cabină monitorizare).

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- exploatarea eficientă, pe verticală, a proprietății prin realizarea mai multor apartamente, cu un confort sporit de locuire;
- realizarea locurilor de parcare adecvate, în incintă, pentru a nu crea aglomerație de-a lungul străzii 11 Iunie 1848;
- realizarea unor funcțiuni complementare zonei de locuire, benefice pentru zona studiată, care pot aduce condiții de lucru de calitate și care pot rentabiliza, din punct de vedere economic, afacerea pe care beneficiarul o deține.



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



Handwritten signature of Viorel Dorel D. Pasăre.