

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Documentației Plan Urbanistic Zonal: "Dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/ D+P+1+2/Mansardă", strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, nr. cadastral 65004

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 68/17.02.2025;
- Referatul de aprobare nr. 77900/17.02.2025 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- Raportul de specialitate nr. 83721/26.02.2025 al Direcției urbanism și amenajarea teritoriului;
- Cererea domnului **Gegău Nicolae**, înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 241450/04.10.2024, prin care înaintează spre aprobare în ședința Consiliului Local a Documentației Plan Urbanistic Zonal: **"Dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă", strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, nr. cadastral 65004;**
- Anunțul nr. 83788/26.02.2025 referitor la deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a unui proiect de hotărâre;
- Procesul – verbal nr. 83790/26.02.2025 privind afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Târgu Jiu a proiectului de hotărâre nr. 68/17.02.2025;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu nr. 285/30.05.2022 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 71378/06.02.2025 pentru Documentația Plan Urbanistic Zonal: **"Dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă", strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, nr. cadastral 65004;**
- Proiectul nr. 62/2023 - Elaborare Plan Urbanistic Zonal: **"Dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă", strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, nr. cadastral 65004**, elaborat de către S.C. ARHIGUIDE S.R.L., inițiator/beneficiar **Gegău Nicolae** care cuprinde:
 - Certificatul de urbanism nr. 946/06.07.2023 emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu;
 - Dovada plată R.U.R.;
 - Procesul-verbal de recepție OCPI Gorj 463/2024;
 - Planul de situație, executant GPSGROUPGS S.R.L., din data de 02.04.2024;
 - Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 65004 Târgu Jiu, nr. cerere 92816/17.09.2024;
 - Extrasul de plan cadastral pentru imobilul cu IE 65004, nr. cerere 92817/17.09.2024;
 - Avizul de oportunitate nr. 82/241452/24.10.2023 emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu;
 - Avizul favorabil nr. 113/27.09.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;

- Avizul favorabil nr. 105/17.02.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Târgu Jiu;
- Decizia etapei de încadrare nr. 2/22.01.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- Avizul CTE nr. 11721/20.12.2023 al S. Distribuție Energie Oltenia S.A. prin care avizează favorabil - varianta 1;
- Adresa S.C. Aparegio Gorj S.A. nr. 8897/05.12.2023 privind condițiile impuse;
- Planul de încadrare în zonă emis de S.C. Aparegio Gorj S.A.;
- Adresa Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nr. 41568-319.280.933/29.11.2023 privind Avizul favorabil PUZ;
- Notificarea Direcției de Sănătate Publică Gorj nr. 20802/29.12.2023;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Lt. Col. Dumitru Petrescu" al Județului Gorj nr. 2130527/05.03.2024;
- Studiul geotehnic nr. SG 012/2024 elaborat de Andrei Răzvan Aurelian Întreprindere Individuală;
- Referatul nr. 04.02.11/10.02.2024 privind verificarea de calitate la cerința Af întocmit de Scurtu Constantin P.F.A.;
- Memoriul de prezentare P.U.Z.;
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;
- Planșele nr. U-01 ÷ U-05;
- Planul de acțiune;
- Avizele comisiilor de specialitate;
- Actele de proprietate (actul de alipire autentificat sub nr. 3394/11.05.2022, C.I. Gegău Nicolae, C.I. Gegău Ioana);
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 al M.D.R.L privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Prevederile Legii nr. 350/06.12.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicata;
- Prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată;
- Prevederile art 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 139 alin. (3) litera e) coroborat cu art. 196 alin. (1) litera a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul informării și consultării publicului pentru Documentația Plan Urbanistic Zonal: **"Dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă", strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, nr. cadastral 65004 – Anexa 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.**

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local aferent P.U.Z: **"Dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă", strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, nr. cadastral 65004 - Proiectul nr. 62/2023, elaborat de către S.C.**

Art.3. Se stabilesc condițiile de construire:

Categoria funcțională propusă: Zonă locuințe individuale;

Funcțiuni predominante: Locuirea

- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,05;
- Regim maxim de înălțime: S/D+P+1+2/M;
- Hmax. la cornișă = 12,00 m;
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U-03 „Reglementări urbanistice și rețele tehnico- edilitare”, astfel:

- retragerea minima față de aliniament = 4,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil, 0,60 m pentru fațade fără ferestre de vedere și 2,00 m pentru fațade cu ferestre de vedere;
- retrageri minime față de limitele posterioare = minim 0,60 m conform Cod

Civil;

- Spații verzi amenajate = minim 30% din suprafața parcelei;
- Circulații și accese: accesul la locuințele propuse se va asigura din strada Petrești printr-o alee semi(carosabilă) cu o lățime de 3,50 m. prevăzută cu trotuar de 0,70 m, (total=4,20 m) și buclă de întoarcere la capăt, conform planșei nr. U-04 „Circulația Juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică”;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat astfel: minim 1 loc de parcare/unitate locativă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Echiparea tehnico - edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala investitorului/beneficiarului, în conformitate cu planșa nr. U-03 „Reglementări urbanistice și rețele tehnico- edilitare” și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente.

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectiv rămasă în proprietatea privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniul public.

Art.4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal: "**Dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale/ cuplate/ înșiruite cu regim de înălțime S/ D+P+1+2/ Mansardă**", strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu și va avea valabilitate de **4 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație. Terenul în suprafață totală de **3.557,00 mp**, indentificat prin C.F. nr. **65004**, nr. cadastral **65004**, proprietari **Gegău Nicolae și Gegău Ioana** este situat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, strada **Petrești**, fiind delimitat: **la nord** – de strada Petrești, **la sud** – de nr. cadastral 43367, proprietate privată – locuință individuală, **la est** – de nr. cadastrale 62118, 52586, 69449, terenuri proprietate privată – locuințe individuale, **la vest** – de nr. cadastral 41244 teren proprietate privată – locuință individuală.

Art.5. Autorizațiile de construire se vor putea elibera ținând cont de prevederile menționate în documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la domeniul public conform Proiectului nr. **62/2023**, planșa nr. U-04 "Circulația juridică a

terenurilor și obiective de utilitate publică” și în conformitate cu **Planul de acțiune asumat** – Anexa 3, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.6. La eliberarea Autorizațiilor de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform planșei nr.U-03 „Reglementări urbanistice și rețele tehnico- edilitare”.

Art.7. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată Direcției juridice, registrul agricol, cadastru, Direcției urbanism și amenajarea teritoriului, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj prin grija Direcției urbanism și amenajarea teritoriului (în vederea notării în Cartea Funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29 alin. 2 ^1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare), domnului **Gegău Nicolae**, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,
Bejinaru Ion-Bogdan

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar,
Natalia Popescu

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară publică a Consiliului Local din data de **30.04.2025**, cu un număr de **21** voturi **pentru**, - voturi împotrivă, - voturi abținere, exprimate din numărul total de **21** consilieri prezenți la ședință și din totalul de **21** consilieri în funcție.



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.targuiiu.ro, e-mail: primariatarguiiu@targuiiu.ro



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 71378 din 06.02 2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2-etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

PUZ în vederea dezmembrării în 5 loturi și construire de locuințe individuale /cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă;

Amplasament: Strada Petrești, nr.32, 32A, nr.cad.65004, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj;

Inițiator: Gegău Nicolae;

Proiectant: S.C. Arhiguide S.R.L.;

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris la Primăria Municipiului Târgu Jiu, Bulevardul Constantin Brâncuși, nr.19, etaj 1, biroul 19, sau pe adresa de e-mail luntrarucristian@targuiiu.ro, referitoare la documentația de urbanism P.U.Z. disponibilă pe site-ul Primăriei municipiului Târgu Jiu www.targuiiu.ro, în secțiunea consultare și informare publică PUG/PUZ/PUD, până la data de **08.01.2025**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, dovada de afișaj a fost depusă la Primăria municipiului Târgu Jiu cu nr.**320622/13.12.2024**, iar Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a afișat la afișierul Primăriei municipiului Târgu Jiu panoul conform Anexei 2 din H.C.L. nr.285 din 31.05.2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Consultarea documentației a fost făcută pe site-ul Primăriei municipiului Târgu Jiu www.targuiiu.ro, în secțiunea consultare și informare publică PUG/PUZ/PUD supuse informării și consultării publice în perioada **12.12.2024- 08.01.2025**.

La întâlnirea cu proiectantul **S.C. Arhiguide S.R.L.**, programată în data de **10.01.2025**, la sediul Primăriei Municipiului Târgu Jiu, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația **PUZ în vederea dezmembrării în 5 loturi și construire de locuințe individuale /cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă;**

Având în vedere că s-au parcurs prevederile prevăzute de H.C.L. nr.285 din 31.05.2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism „Etapa 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația **PUZ în vederea dezmembrării în 5 loturi și construire de locuințe individuale /cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă, strada Petrești, nr.32, 32A, Târgu Jiu, inițiator Gegău Nicolae, proiectant S.C. Arhiguide S.R.L.**, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 și H.C.L. nr.285 din 31.05.2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local al municipiului Târgu Jiu responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Arhitect- șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Luntru Crîștian

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Ion-Bogdan Bejinaru

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar,
Natalia Popescu

Pr.62/2023

ANEXA 2
HCLnr. 191/30.04.2025



Str.9 Mai, Nr.24, Etajul 1, Mun. Târgu-Jiu, Jud. Gorj
0741.51 5253 office@arhigude.ro
Cont:RO438TRLRONCRT0383992201 CUI:37044863

Intocmire PUZ in vederea dezmembrarii in 5 loturi si
construirii de locuinte individuale/ cuplate/ insiruite cu regim
de inaltime S/D+P+1+2/Mansarda

Beneficiar: GEGAU NICOLAE

Amplasament: Mun. Targu-Jiu, Str. Petresti, nr. 32, 32A,
nr. cadastral: 65004, Jud. Gorj

2023

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARII IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GIULIU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Ig-Jiu, Gorj

LISTA SEMNATURI

Sef proiect : C.arh. Teodorescu Ion



Intocmit: arh. Pîrvulescu Alina Mihaela



INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARII IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

FOAIE DE GARDA

* **Denumirea lucrării:** INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA
DEZMEMBRARII IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

* **Amplasament :**
Mun. Tg.- Jiu, str. Petresti, nr. 32,32A, jud. GORJ,
(nr. Cad. 65004)

* **Beneficiar:**
GEGAU NICOLAE , Mun. Tg.- Jiu, Bulevardul. Ecaterina
Teodoroiu, nr. 4, bl. 4, sc. 2, et. 4, ap. 19, jud. GORJ

* **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
şef proiect: C. arh. Teodorescu Ion

arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

* **Data elaborării:**
August 2023;

Ordin de plata buget

Detalii client

Numar ordin: 37
Nume platitor: ARHIGUIDE SRL-D
Cod fiscal/CNP: 37044863

Detalii transfer

Cont platitor: RO43BTRLRONCRT0383992201
Nume beneficiar: RUR
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO12TREZ70020F305000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 550
Detalii plata: taxa PUZ Gegau Nicolae, specialist RUR Teodorescu Ion
Data crearii: 20.03.2024
Data tranzactiei: 20.03.2024
Tip transfer: Normal
Semnatari: PIRVULESCU ALINA-MIHAIELA
Status: Procesata

Semnatura platitor

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 202220 din 16.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 946 din 06.02.2023

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE /CUPLATE/ ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

Ca urmare a cererii adresate de **GEGAU NICOLAE** persoana fizică, cu domiciliul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **Târgu Jiu**, sat -, **Bulevardul ECATERINA TEODOROIU**, nr. 4, bl. 4, sc. 2, et. 4, ap. 19, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. 202220 din 16.06.2023.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, **Târgu Jiu**, Strada **PETRESTI**, nr. 32,32A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 65004 , nr. cadastral 65004.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține d-lor **Gegau Nicolae** și **Gegau Ioana** , conform act notarial nr.3394/11.05.2022 emis de **Davitoiu Raluca Nicolita**, înscris în CF nr.65004 cu nr. cad.65004. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenul este situat în intravilanul municipiului **Târgu Jiu**. Conform PUG-Imobilul nu este inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată, și nu se află într-o zonă care să instituie un regim special.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală:curți, construcții și arabil . Destinația terenului conform PUG: U.T.R 12 (Lmp 12)-zonă de dezvoltare pentru care se vor elabora documentații de urbanism . Regimul fiscal este cel pentru localități urbane, conform H.C.L nr.720/27.12.2022. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul în suprafață totală de 3.557 mp, rezultată din măsurători cadastrale având categoria de folosință curți, construcții și arabil este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, conform PUG. Se propune dezmembrarea imobilului în 5 loturi pentru realizarea unei zone rezidențiale de locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii. Utilități tehnice edilitare existente: toate rețelele tehnico-edilitare la strada Petresti. Extinderile de rețele cât și realizarea lor în sistem individual se vor executa prin grija și pe cheltuiala beneficiarului terenului. Soluțiile de racordare și branșare la utilități vor fi însoțite de către administratorii/proprietarii de rețele. Imobilul are acces la strada Petresti. Accesul pietonal și auto se va reglementa prin studiul de oportunitate. Până la avizarea studiului de oportunitate de către CTATU se va reglementa situația juridică a drumului de acces la parcele, în caz contrar Studiul de oportunitate nu va obține avizul favorabil al arhitectului-șef.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR 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 cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire. Certificatul de urbanism este valabil doar împreună cu anexa. După aprobarea PUZ-se va solicita un nou certificat de urbanism pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.

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

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE /CUPLATE/ ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE 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 semnătură 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:

☒ OCPI Gorj; ☒ ANIF Gorj; ☒ Consiliul Județean Gorj-avizul arhitectului-șef; ☒ Direcția pentru Cultură Gorj

d.4) Studiul de specialitate:

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) ;

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu ROMĂNESCU

ARHITECT-ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore JIANU

ÎNTOCMIT,
Loredana Maria STAN

Achitat taxa de 42,57 lei, conform Chitanței nr. 274 din 16.06.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

ANEXĂ

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 946 din 06.02.2023

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

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

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

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

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului. Amplasarea construcțiilor față de aliniament -Conform PUZ, de regulă 4,00-6,00 m. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare-Conform PUZ cu respectarea Codului Civil, amplasarea corpurilor distincte de clădiri pe aceeași parcelă 3,00 m. Înălțimea Construcțiilor -conform PUZ. Aspectul exterior al construcțiilor: ca aspect exterior, construcțiile vor avea volume simple și un aspect comparabil cu caracterul zonei. Toate fațadele se vor trata cu grijă pentru calitatea spațiului urban. Accese carosabile: pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Parcaje-un loc la fiecare locuință amplasat la o distanță de 5,00 m de ferestrele locuințelor. Împrejmuiri - conform PUZ și Codul Civil, la aliniament împrejmuirea se recomandă a fi transparentă și nu mai înaltă de 2,00 m, între proprietăți împrejmuirea se va realiza de preferință opacă cu H= 2,20-2,40 m. Colectarea deșeurilor se vor realiza cu pubele amplasate în interiorul parcelelor.

PRIMAR,

Marcel-Laurențiu ROMANESCU

SECRETAR,

Grigore JIANU

ARHITECT ȘEF,

atribuții delegate

Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,

Loredana Maria Stan

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 463 / 2024

Întocmit astăzi, 04/04/2024, privind cererea 37583 din 02/04/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: GEGĂU NICOLAE

2. Executant: Gegau Sorin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic în scopul elaborării documentației de: INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE/CUPLATE/INSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA, imobil situat pe raza UAT: MUN.TG-JIU, STRADA PETRESTI, NR.32,32A, JUD.GORJ, NR.CAD.65004, beneficiar GEGAU NICOLAE cu domiciliul în Mun.Tg-Jiu, Bdul. Ecaterina Teodorescu, nr.4, bl.4, sc.2, et.4, ap.19, jud.Gorj

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
CI	24.11.2010	act administrativ	SPCLEP TG-JIU
PLAN	02.04.2024	înscris sub semnatura privată	GEGAU SORIN
CERERE	02.04.2024	înscris sub semnatura privată	GEGAU SORIN
URBANISM	06.07.2023	act administrativ	PRIMARIA MUN.TG-JIU
MEMORIU	02.04.2024	înscris sub semnatura privată	GEGAU SORIN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 463 au fost recepționate 1 propuneri:

* Recepția s-a efectuat pentru lucrarea Plan topografic în scopul elaborării documentației de: INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE/CUPLATE/INSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA, imobil situat pe raza UAT: MUN.TG-JIU, STRADA PETRESTI, NR. 32,32A, JUD.GORJ, NR.CAD.65004, beneficiar GEGAU NICOLAE cu domiciliul în Mun.Tg-Jiu, Bdul. Ecaterina Teodorescu, nr.4, bl.4, sc.2, et.4, ap.19, jud.Gorj, în suprafață de 3557 mp.
Prezentul proces-verbal este valabil numai însoțit de planul de situație vizat de OCPI Gorj cu nr. 37583/02. 04.2024.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
65004	Avertizare	Recepția 4266068: Imobilul TR-401-1 se suprapune cu terenul 65004 din stratul permanent!
	Avertizare	Recepția 4266068: Imobilul TR-401-1 se află într-o zonă reglementată prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
CONSTANTIN-ALIN VAMESU

Jan

Semnat digital de
Constantin-Alin
Vamesu
Data: 2024.04.04
10:07:47 +03'00'

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Gorj.
Număr de înregistrare 37583 / 02.04.2024.

Recepționat.

"Prezentul document recepționat este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție nr. 463 / 04.04.2024"

Semnat digital de
Constantin-Alin
Vamesu
Data: 2024.04.04
10:09:57 +03'00'



TABEL DE COORDONATE
PUNCTE DE PEZ
PUNCTE DE PEZ

Nr. Pct.	Coordonata p.c. de contur		Lungimi laturi D (L+1)
	X [m]	Y [m]	
1	383823.823	385836.331	4.226
2	383822.317	385840.360	17.821
3	383804.755	385836.768	21.056
4	383894.121	385832.682	3.098
5	383881.085	385831.857	13.808
6	383878.448	385845.464	4.002
7	383875.518	385844.708	12.000
8	383863.734	385842.441	9.997
9	383853.924	385840.515	10.982
10	383843.178	385838.382	4.183
11	383838.083	385837.551	28.558
12	383810.100	385831.785	70.884
13	383734.660	385815.513	43.964
14	383692.020	385808.034	17.106
15	383694.080	385798.049	11.400
16	383705.187	385791.817	107.608
17	383810.458	385813.445	30.708
18	383840.536	385819.822	8.679
19	383848.010	385820.701	10.271
20	383858.087	385822.686	28.853
21	383885.181	385828.418	38.250

Suprafata=3557.39mp Perimetru=502.929m

$$\sum X_i = \sum X_i(Y_{i+1} - Y_i)$$

S = 3557 mp

- LEGENDA:
- LIMITE CADASTRALE IMOBILIE: 44128
 - 1,2,3... - DENUMIRI PUNCTE
 - CODURI PUNCTE
 - CAROIAI
 - COTE DE NIVEL
 - CURBE DE NIVEL
 - STALP CURENT
 - LINIE ELECTRICA AERIANA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE

S.C. GPSGROUPS S.R.L. Autorizata ANCPJ Bucuresti - Clasa III Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr. 2064/25.05.2021.		Denumire proiect : INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CUPLATE/INSIRUIE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA.		Nr. planşa 01
SEF PROIECT		Beneficiar :	GEGAU NICOLAE	
INTOCMIT		Scara	PLAN DE SITUATIE << RIDICARE TOPOGRAFICA - COTE DETALII TEREN >> SUPRAFATA SUPUSA STUDIULUI = 3557 mp MUN. TG-JIU, STRADA PETRESTI, NR. 32, 32A, JUD. GORJ. NR.CAD. 65004.	
DESEINAT		1:1000		
VERIFICAT		Data: 02.04.2024	Proiect nr:	103/2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65004 Târgu Jiu

Nr. cerere 92816
Ziua 17
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100177194665



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str PETREȘTI, Nr. 32, 32A, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65004	3.557	Teren intravilan - împrejmuit integral cu gard de plasa si sarma.

B. Partea II. Proprietari și acte

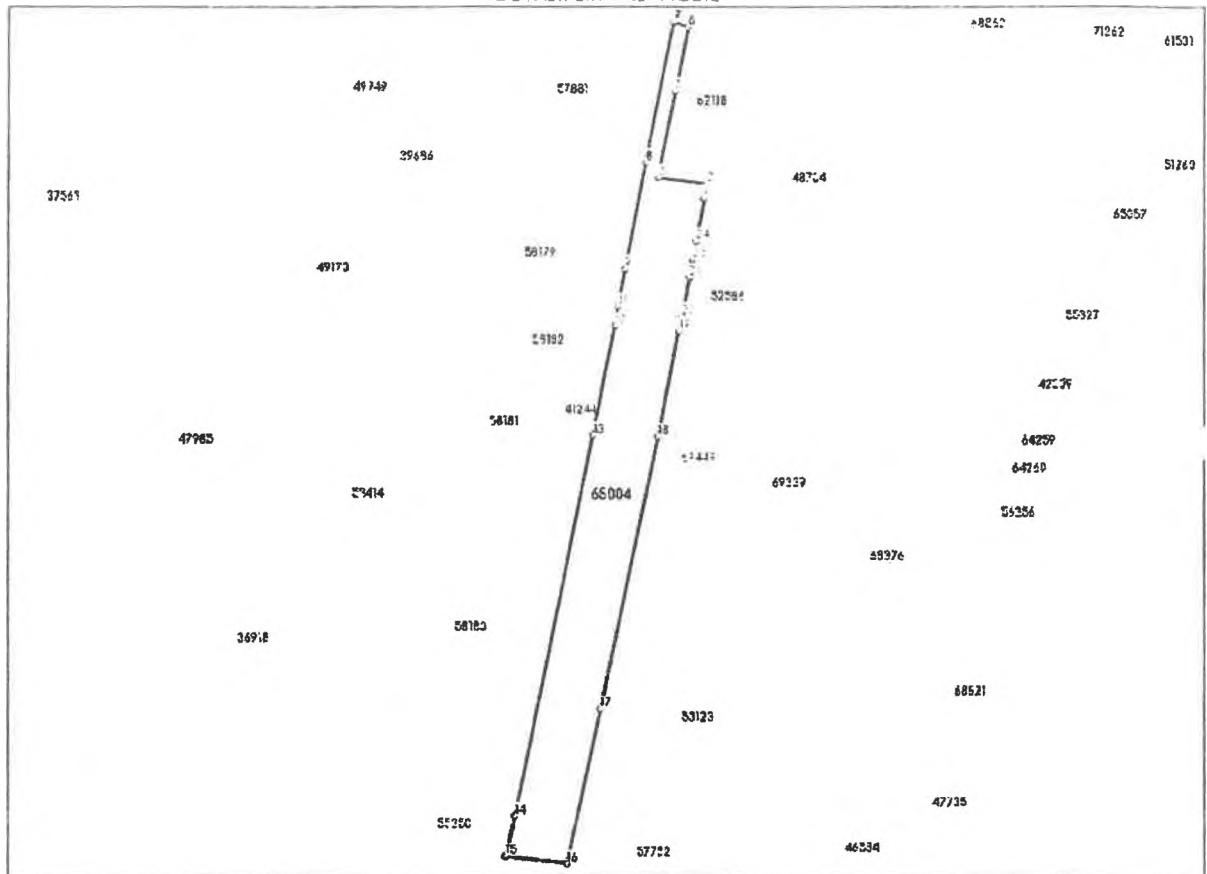
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38744 / 12/05/2022		
Act Notarial nr. 3394, din 11/05/2022 emis de Davitoiu Raluca Nicolita;		
B1	Se infiinteaza cf. 65004 a imobilului cu nr. cad. 65004/Târgu Jiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: ~~ nr.cad.57228\cf.57228; ~~ nr.cad.58626\cf.58626; ~~ nr.cad.61764\cf.61764; ~~ nr.cad.62119\cf.62119;	A1
Act De Dezmembrare Cu Contract De Vanzare Cumparare nr. 2988, din 29/09/2006 emis de NP Răceanu Ion; Act Notarial nr. 2988, din 29/09/2006 emis de NP. RĂCEANU ION, contract de cumparare nr 1649 din 27.05.2004; Act Notarial nr. 3051, din 29/06/2020 emis de NP IONAȘCU Titu; Act Notarial nr. 1191, din 25/03/2021 emis de NP Merisescu Anica; Act Notarial nr. 2584, din 05/07/2021 emis de NP Merisescu Anica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GEGĂU NICOLAE 2) GEGĂU IOANA, bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 57228/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 87352 din 27/12/2018; pozitie transcrisa din CF 55484/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 21901 din 02/10/2006; pozitie transcrisa din CF 39900/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 18574 din 28/08/2006; (provenita din conversia CF 17615);pozitie transcrisa din CF 58626/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 43398 din 02/07/2020;pozitie transcrisa din CF 61764/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 29546 din 26/03/2021;pozitie transcrisa din CF 62119/Târgu Jiu, inscrisa prin incheierea nr. 65549 din 13/07/2021	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65004	3.557	Teren intravilan - împrejmuit integral cu gard de plasa și sârmă

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	480	-	-	-	
2	arabil	DA	2.722	-	-	-	
3	arabil	DA	355	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.002
3	4	3.096
5	6	17.924
7	8	39.249

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.606
4	5	21.058
6	7	4.227
8	9	29.652

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
9	10	0.02	10	11	10.27
11	12	5.58	12	13	30.708
13	14	107.508	14	15	11.4
15	16	17.109	16	17	43.964
17	18	76.894	18	19	29.559
19	20	4.163	20	21	10.962
21	22	3.481	22	23	1.489
23	24	5.027	24	1	12.0

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

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

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

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

Data și ora generării,

17/09/2024, 15:56



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 65004, UAT Targu Jiu / GORJ, Loc.
Targu Jiu, Str. Petrești, Nr. 32, 32A

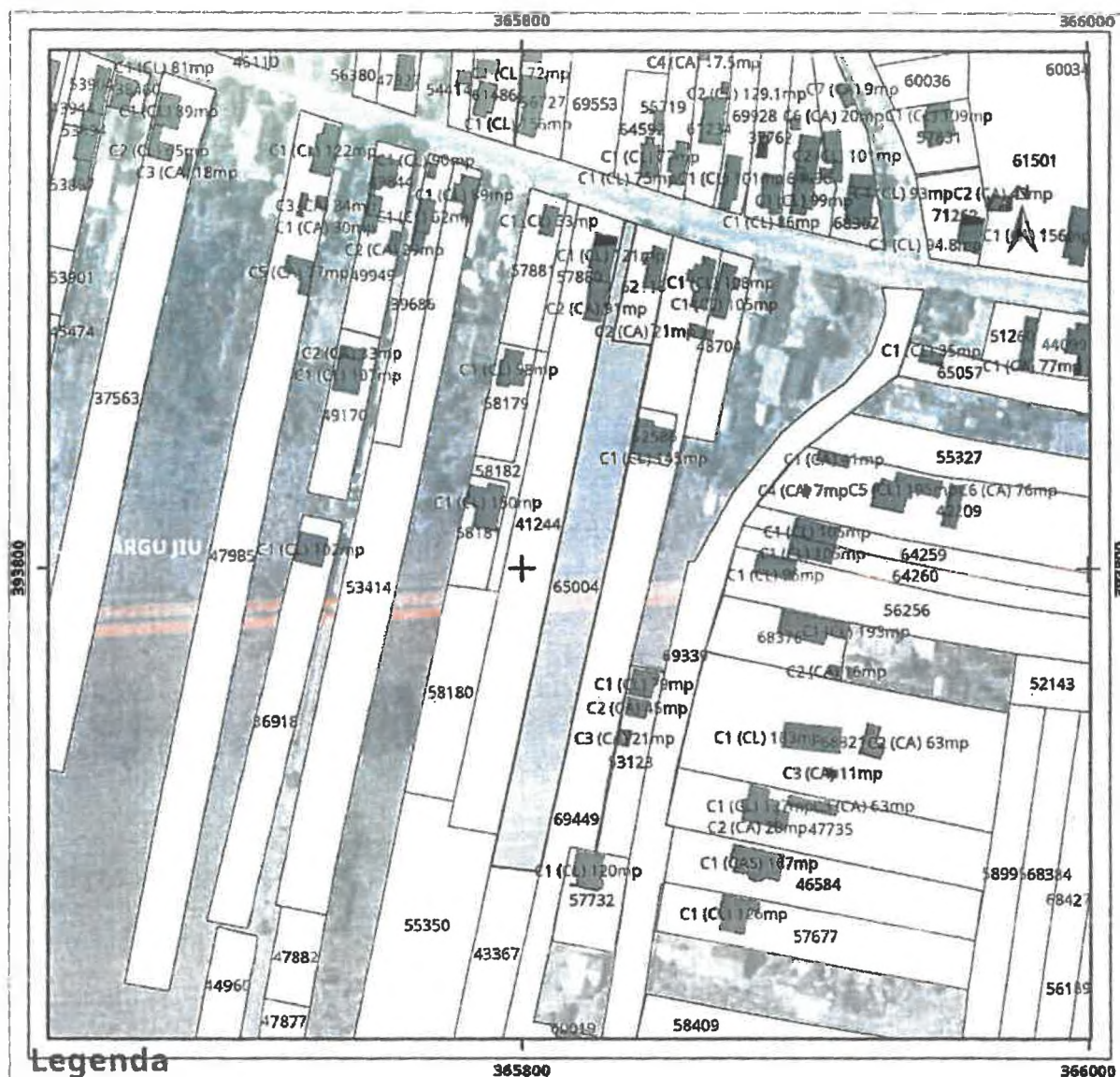
Nr.cerere	92817
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024

Teren: 3.557 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 3077mp, Curti Constructii 480mp

Plan detaliu



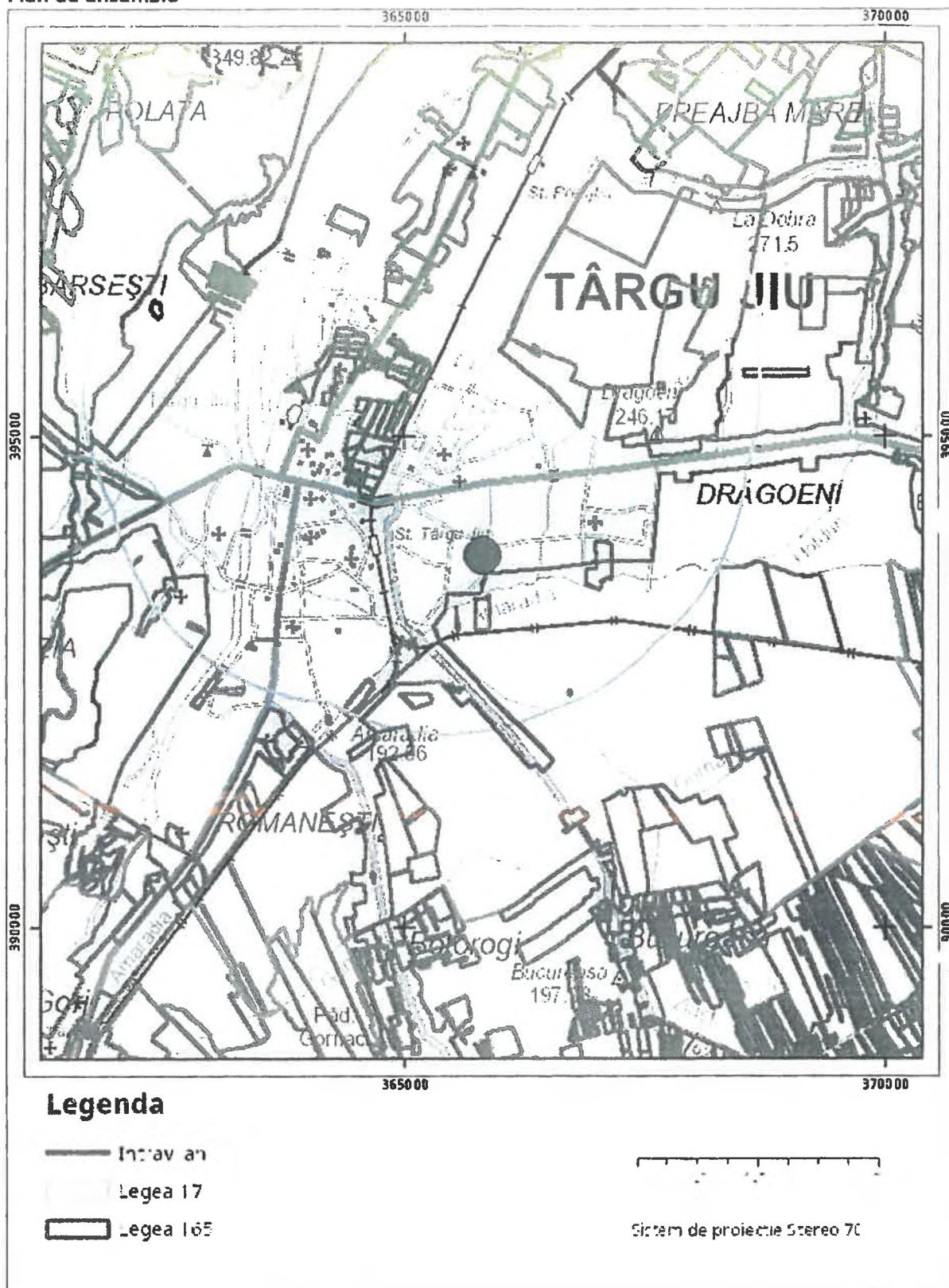
Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 25 50 100 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-05-2022
Data și ora generării: 17-09-2024 15:58

- *Pe planșa de circulație a terenurilor și obiective de utilitate publică la PUZ se va menționa regimul juridic al drumurilor existente din zona de studiu.*
- *Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (PUZ) vor fi suportate de beneficiarul acestuia, conform Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal, conform studiului de oportunitate.*

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 946 din 06.07.2023, emis de Primarul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.

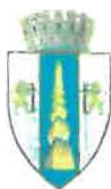
Aprobarea avizului de oportunitate, nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

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

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

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand-Constantin

Întocmit,
Luntruș Cristian



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



AVIZ C.T.A.T.U. nr. 113 din 27.04.2024

Privind lucrarea: Plan Urbanistic Zonal : „DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE/ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ”, STRADA PETRESTI, NR. 32, 32A, NR. CAD. 65004, TÂRGU-JIU, JUDEȚUL GORJ, inițiator Gegău Nicolae, proiectant: S.C ARHIGUIDE S.R.L- conductor arh. Teodorescu D. Ion.

Obiectul documentației:

Obiectul documentației îl constituie dezvoltarea unei mici zone cu locuințe individuale pe o suprafață de teren măsurată cadastral de 3.557,00 mp situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu pentru funcțiunea de locuințe individuale cu funcțiuni complementare în regim mediu de înălțime și parcelare teren.

Terenul studiat, în suprafață totală de 3.557,00 mp, cuprinde:

- S= 3.557,00 mp, aferentă NC 65004, proprietatea lui Gegău Nicolae și Gegău Ioana, conform act notarial nr. 3394/11.05.2022 emis de NP Davițoiu Raluca Nicoleta înscris în CF 65004;

Conform PUG și RLU ale localității-documentații aprobate cu valabilitate până la 31.12.2026, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, în UTR 12 Zonă de locuințe individuale Unirii-Calea București și are următoarea zonificare funcțională:

- Zonă de locuințe individuale-LM; POTpropus = 30%, CUTpropus= 0,3...0,9, Reg. înăl. P-P+2E
- Instituții publice și servicii-IS;
- Unități industriale/agricole-I/A;
- Perdele de protecție-P.p.;
- Parc orașenesc-P.o.;
- Căi de comunicație rutieră-CC.r;
- Gospodărie comunală-GC.c

Prin PUZ se propune ca terenul studiat să aparțină UTR-ului 12 –zonă de locuințe individuale, cu următoarele zone funcționale:

- Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 35%, CUT = 1,08, Regim de înălțime maxim= S/D+P+2/M, Hmaxim la cornișă = 12,00 m măsurată de la cota terenului amenajat
- Zona căi de comunicații rutiere-CCr

Aliniamentul față de axul drumului, regimul de aliniere față de aliniamentul stradal și retragerile față de limitele posterioare și laterale ale terenului, vor fi conforme planșei de reglementări urbanistice.

Accesul la locuințele propuse se va asigura din strada Petrești printr-o alee semi(carosabilă) cu o lățime de 3,50, cu un trotuar de 0,70 m total =4,20 m, prevăzută cu buclă de întoarcere la capăt, conform planșei reglementări urbanistice-zonificare.

Locurile de parcare se vor amenaja în incintă, minim un loc de parcare pe parcelă.

Spațiile verzi vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața zonei studiate.

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- alimentarea cu energie electrică, apă, gaze-naturale, canalizare menajeră-din rețelele existente pe strada Petrești.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data de 31.05.2024 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, înființată în baza art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L nr.44 din 31.01.2022 și a Procesului-verbal nr. 161817/31.05.2024 întocmit în urma ședinței din data de 31.05.2024 și a rezultatului votului:

- voturi pentru: 11
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 1

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru PUZ:.. **DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE/ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ**. **STRADA PETRESTI. NR. 32, 32A, NR. CAD. 65004, TÂRGU-JIU, JUDETUL GORJ**, - proprietari Gegău Nicolae și Gegău Ioana, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 946/06.07.2023.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și asupra consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexată, care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Semnarea documentației de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

Prin hotărârea de aprobare a documentației se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a PUZ-ului, conform Legii NR. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nu obligă autoritatea publică locală implicată la aprobarea documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 946/06.07.2023 emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand-Constantin

Întocmit,
Lunțaru Cristian



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. 408234



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat nr. 408234

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de: **Gegău Nicolae**, cu domiciliul/sediul în județul Gorj, municipiul/orașul/comuna Târgu Jiu, satul, sectorul, cod poștal , Bulevardul Ecaterina Teodoroiu, nr. 4, bl. 4 sc. 2, et. 4, ap. 19, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. **241450** din **04.10.2024**.

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

AVIZ

Nr. 105... din 12.02...2025

Pentru Planul Urbanistic Zonal: „DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE/ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ”. STRADA PETREȘTI, NR. 32, 32A, NR. CAD. 65004, TÂRGU-JIU, JUDEȚUL GORJ.

Generat de imobilul situat în județul Gorj, municipiul Târgu Jiu, strada Petrești, nr. 32, 32A, identificat prin C.F. 65004, în suprafață totală de 3.557,00 mp, din intravilanul municipiului Târgu Jiu.

Inițiator: **Gegău Nicolae**.

Proiectant: **S.C ARHIGUIDE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Arh. Pasăre Viorel Doru**, atestat RUR:D E.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează terenul situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Petrești, nr. 32, 32A, județul Gorj, identificat prin C.F. 65004, având nr.cad. 65004, conform planșei „Reglementări urbanistice și rețele tehnico-edilitare”, terenul fiind delimitat: la nord: strada Petrești, la sud: teren proprietate privată, cu locuință individuală, nr. cad. 43367, la est: terenuri proprietate privată, cu locuințe individuale, nr. cad. 62118, 52586, 69449 și la vest: cu teren proprietate privată, locuință individuală, având nr. cad. 41244.

Se reglementează terenul deținut de proprietari: **Gegău Nicolae și Gegău Ioana**, în suprafață totală de 3.557,00 mp, conform planșei „nr. U03 -Reglementări urbanistice și rețele tehnico-edilitare”, anexă la prezentul aviz, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 946/06.07.2023 și Avizul de oportunitate nr. 82/24.10.2023.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism (P.U.G.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U) aprobate anterior:

- Conform PUG aprobat prin HCL nr.159/1998, prolongit prin HCL 537/2023, cu valabilitate până la data de 31.12.2026, imobilele se află în intravilanul municipiului Târgu Jiu în U.T.R. 12-zonă de locuințe individuale LMP.12 cu interdicție temporară pentru care se vor elibera documentații de urbanism.

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale;
- Regim de înălțime P+2E;
- H max.= 10 m la cornișă;
- POT max.= 30%;
- CUT max.= 0,3..0,9;
- retragerea minima față de aliniament= de regulă 4-6 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= conform Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare= conform Codului Civil;

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U) propuse:

Dezmembrarea terenului cu nr. cad.65004 în 5 loturi pentru construire locuințe individuale și stabilirea de reglementări urbanistice, căi de acces auto și pietonale, amenajare spații verzi și plantate, parcuri, extinderi de rețele tehnico-edilitare, sistematizare pe verticală.

- UTR: 12 LM.p-subzonă locuințe individuale cu regim de S/D+P+1+2/M;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale;
- Hmax.cornișă=12,00 m, măsurată de la CTA;
- Hmax. Coamă= 13,00 m, măsurată de la CTA;
- POT max.= 35%;
- CUT max.= 1,08;
- Spații verzi amenajate= minim 20% din suprafața parcelei;
- retragerea minima față de aliniamentul stradal = 4,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= 0,60 pentru fațade fără ferestre de vedere;
- retrageri minime față de limitele posterioare= 0,60 pentru fațade fără ferestre de vedere;
- circulații și accese: Accesul la locuințele propuse se va asigura din strada Petrești printr-o alee semi(carosabilă) cu o lățime de 3,50 m prevăzută cu un trotuar de 0,70 m, (total= 4,20 m), și buclă de întoarcere la capăt, conform planșei U04 „Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică”.
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art.33 și Anexa 5 din R.G.U- minim 1 loc de parcare în interiorul parcelei;
- echiparea tehnico edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala beneficiarului prin racorduri/branșamente la rețelele publice de apă, electricitate și gaze naturale din strada Petrești.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996.

Se vor respecta următoarele condiții de implementare a construcțiilor, prevăzute în planșa nr. U03- „Reglementări urbanistice și rețele tehnico-edilitare” (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă-memoriu, RLU propus):

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 31.05.2024, înființată în baza art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L nr.44 din 31.01.2022 privind înființarea C.T.A.T.U, se avizează FAVORABILĂ CU CONDIȚIUNI FAVORABILE Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la un drum public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice nr. U03-anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Avizul arhitectului șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului local, conform Legii 350/2021 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobări ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism 946/06.07.2023, emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu, prelungit conform prevederilor Legii nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

Arhitect-șef**),
(cu atribuții delegate)
Răzvan Armand-Constantin

Întocmit,
Luntruș Cristian



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 2 din 22.01. 2024

Ca urmare a notificării adresate de GEGAU NICOLAE , cu domiciliul în municipiul Tg. Jiu , bulevardul Ecaterina Teodorescu , nr. 4 , bloc 4, scara 2, etaj 4, apartament 19 , județul Gorj , privind planul/proiectul PUZ – ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE/ ÎNSIRUIȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI DE P+1+2/MANSARDĂ - cu amplasament în Mun. Tg.- Jiu, str. Petrești, nr. 32,32A , județul Gorj , înregistrată la APM Gorj cu nr. 10423 din 28.11.2023 , în baza

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 1.682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar ;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Gorj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 19.12.2023 , a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

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

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



decide :

Planul/programul PUZ – INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARII IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CUPLATE/ INSIRUIE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA - cu amplasament în Mun. Tg.- Jiu, str. Petresti, nr. 32,32A , județul Gorj , nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

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

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

Obiectivele 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).

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

Terenul studiat, cu suprafața de 3557mp, este format dintr-o parcelă fiind identificată cu numărul cadastral 65004.

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Tg.Jiu, județul Gorj , în UTR 12 (LMp 12) – Zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism, pentru care sunt stabilite urmatoarele reglementari:

POT maxim admis = 35% și CUT maxim admis = 1,08

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3557,00 mp, este de curți, construcții și arabil.

Zona funcțională propusă - zonă locuințe individuale, în regim izolat, cuplat sau insiruit, și alte construcții cu funcțiuni complementare .



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

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

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



Terenul studiat se va dezmembra in 5 loturi, 4 loturi pentru construire si 1 lot pentru drum. Toate loturile sunt destinate pentru locuințe unifamiliale maxim S/D+P+2/M, individuale , cuplate sau insiruite

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare , in mod colectiv, pe drumul de acces privat propus in incinta, din rețelele existente de-a lungul străzii Petresti pentru apă, canalizare, , energie electrică, internet și gaze, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare.

Se mai propun împrejuriri, anexe și amenajări de incintă.

Suprafața propusă a terenului destinat pentru loturi (pentru construcții) este de 2601,00 mp.

Suprafața propusă a terenului destinat pentru circulații auto si pietonale (carosabil, trotuare și parcare) este de 956,00 mp.

Accesul auto si pietonal se va face din drumul de acces public (strada Petresti) , pe un drum de acces privat propus, cu latimea de 4,20m si loc de intoarcere la capat, conform planului de situatie.

Din drumul de acces propus se va face accesul la cele 4 loturi propuse pentru construire.

Parcelarea propusa respectă condițiile impuse prin lege, fiind formata din urmatoarele suprafete de teren:

Nr. parcela	Suprafata
Lot 1- pentru construire	350mp
Lot 2-pentru construire	395mp
Lot 3- pentru construire	478
Lot 4- pentru construire	1378
Lot 5 - drum	965mp

Bilant teritorial :

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren arabil	3557,00	100,00%		
Steren curți-construcții pentru locuințe și funcțiuni complementare, din care:			2601,00	73,13%
- Construcții			910,35	25,59%
- Teren liber			1170,45	32,92%
- Spatii verzi			520,20	14,62%
Străzi / Parcaje/ Trotuare comune			956,00	26,87%
Steren studiat	3557,00	100,00%	3557,00	100%

Se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa .



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

E-mail: office@apmgj.anpm.ro; Tel. 0253215384; Fax 0253212872

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/680



b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*
Planul Urbanistic Zonal va respecta prevederile Planurilor de Amenajare a Teritoriului .

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

Pentru alimentarea cu apă se propune extinderea rețelei de alimentate cu apă din strada Petrești .

Canalizarea menajeră – prin extinderea rețelei de canalizare din strada Petrești .

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

Realizarea de zone verzi .

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

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

Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere pe sol sau în ape de suprafață și nu se vor depozita deseuri menajere, în afara platformelor și spațiilor special destinate; Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să nu deranjeze în nici un fel construcțiile vecine existente deja în zonă .

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

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

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

b) *natura cumulativă a efectelor:* nu este cazul .

c) *natura transfrontieră a efectelor:* nu este cazul .

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare și a legislației specifice .
- Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării .



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



- Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul , precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului .
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului
- Respectarea avizului de oportunitate eliberat pentru PUZ – ul analizat .

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

- Anunțuri publicate în ziarul Impact în data de 28.11.2023 și 29.11.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu și anunțul deciziei etapei de încadrare în ziarul Impact în data de 09.01.2024 ;
- Anunțul și Draft-ul deciziei etapei de încadrare a PUZ afișat pe pagina de internet a APM Gorj;
- Documentația de susținere a solicitării au fost accesibile consultării publicului pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Gorj , municipiul Tg.Jiu , strada Unirii , nr. 76 județul Gorj .

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr. ing. Nicolae GIORGE

SEF SERVICIU AVIZE , ACORDURI ,
AUTORIZAȚII ,

Dr. Ing. Ina Liliana BLIDEA



INTOCMIT ,
Ing. Ludmila Liana BARDAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

Strada Unirii , nr. 76 , municipiul Tg.Jiu

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

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

COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU**AVIZ CTE**
Nr. 11721/data 20.12.2023

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 20.12.2023, a examinat lucrarea: **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CUPLATE/INSIRUTE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA, STR. PETRESTI, NR. 32-32A, MUNICIPIUL TJ-JIU, JUDET GORJ - BENEFICIAR GEGAU NICOLAE**

Sursa de finanțare:

Nr. lucrare: 8427

Elaborata de: ARHIGUIDE SRL-D

1. Categoria de importanță a construcției: Construcții de importanță redusă
2. În urma examinării documentației, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea se constată următoarele:
Valoarea lucrării:

Varianta 1**Indicatori de eficiență economică****Indicatori de proiect****Lucrarea cuprinde:****Varianta 1**

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

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

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

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

Aviz CTE: 11721/20.12.2023

Distribuție Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

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

Pagina Nr. 1 din 3

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

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

a. #Legea energiei electrice și gazelor naturale nr. 123 / 2012;

b. #Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c. #Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d. #Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006;

e. #Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;

f. #Ordinul ANRE nr 59/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public ;

g. #Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

h. #Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, și Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.;

i. # Ordinul ANRE nr. 128/ 11.12.2008 # "Codul Tehnic al rețeleor electrice de distribuție";

j. #Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 20/2004 pentru aprobarea Codului tehnic al rețelei electrice de transport, cu modificările și completările ulterioare;

k. #Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 38/2007 pentru aprobarea Procedurii de soluționare a neînțelegerilor legate de încheierea contractelor dintre operatorii economici din sectorul energiei electrice, a contractelor de furnizare a energiei electrice și a contractelor de racordare la rețea.

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

##realizarea unor lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel ;

##executarea sau extinderea racordurilor la rețelele edilitare pentru construcții noi sau existente ;

##realizarea de lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, rețele și dotări tehnico-edilitare;

##realizarea de lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu ;

##amplasarea unor instalații sau obiecte utilizând ca suport elementele rețelei electrice;

##demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv a elementelor de construcții de susținere a acestora;

##executarea altor lucrări de construcții pentru care, conform legii, este obligatorie obținerea unei Autorizații de construire de la Organele abilitate ;

##elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism : planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism și regulamentele locale de urbanism aferente acestora.

Aviz CTE: 11721/20.12.2023

Distributie Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

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

Pagina Nr. 2 din 3

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

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

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

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

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

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

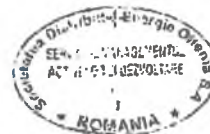
**Avizează FAVORABIL lucrarea menționată,
în varianta 1**

cu următoarele concluzii :
și precizări:

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

PRESEDINTE C.T.E.

RADU IOAN



Aviz CTE: 11721/20.12.2023

Distribuție Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

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

Pagina Nr. 3 din 3

Nr 8894 / 05.12.2023

Achitat cu chitanța nr. 61 / 29.11.2023

**CĂTRE,
GEGĂU NICOLAE**

Răspuns la cererea dvs. nr. 8652 / 28.11.2023 prin care solicitați eliberarea unui **AVIZ** pentru realizarea lucrării: **“ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE/CUPLATE/ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA”** în conformitate cu **CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 946/06.07.2023**, județul **GORJ**, municipiul **TÂRGU JIU**, strada **PETREȘTI**, nr. **32, 32A**, vă comunicăm că **APAREGIO GORJ S.A.** este de acord cu amplasamentul propus de dumneavoastră, cu următoarele condiții:

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

Șef C.E.D Tg – Jiu,
Ing. Tobă Romeo



Întocmit,
Biroul Proiectare,
Popescu Alina-Mihaela



J18/6/2007
RO 20415711

Cont BRD-GSG Tg-Jiu IBAN RO76 BRDE 2005 V206 3397 2000
Cont Trezoreria Tg-Jiu IBAN RO81 TREZ 3365 069X XX00 4979
Cont BCR: RO 09 RNCB 0149 1162 5223 0001
Cont BT: RO 35 BTRL RONC RT00 D 6823 501

F PO CED 03.02, Ed. 4/ Rev. 0
Tel.: +40 253 217 653
Fax : +40 253 211 457
web: www.aparegio.ro
mail: office@aparegio.ro

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

 **ApaRegio Gorj**



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

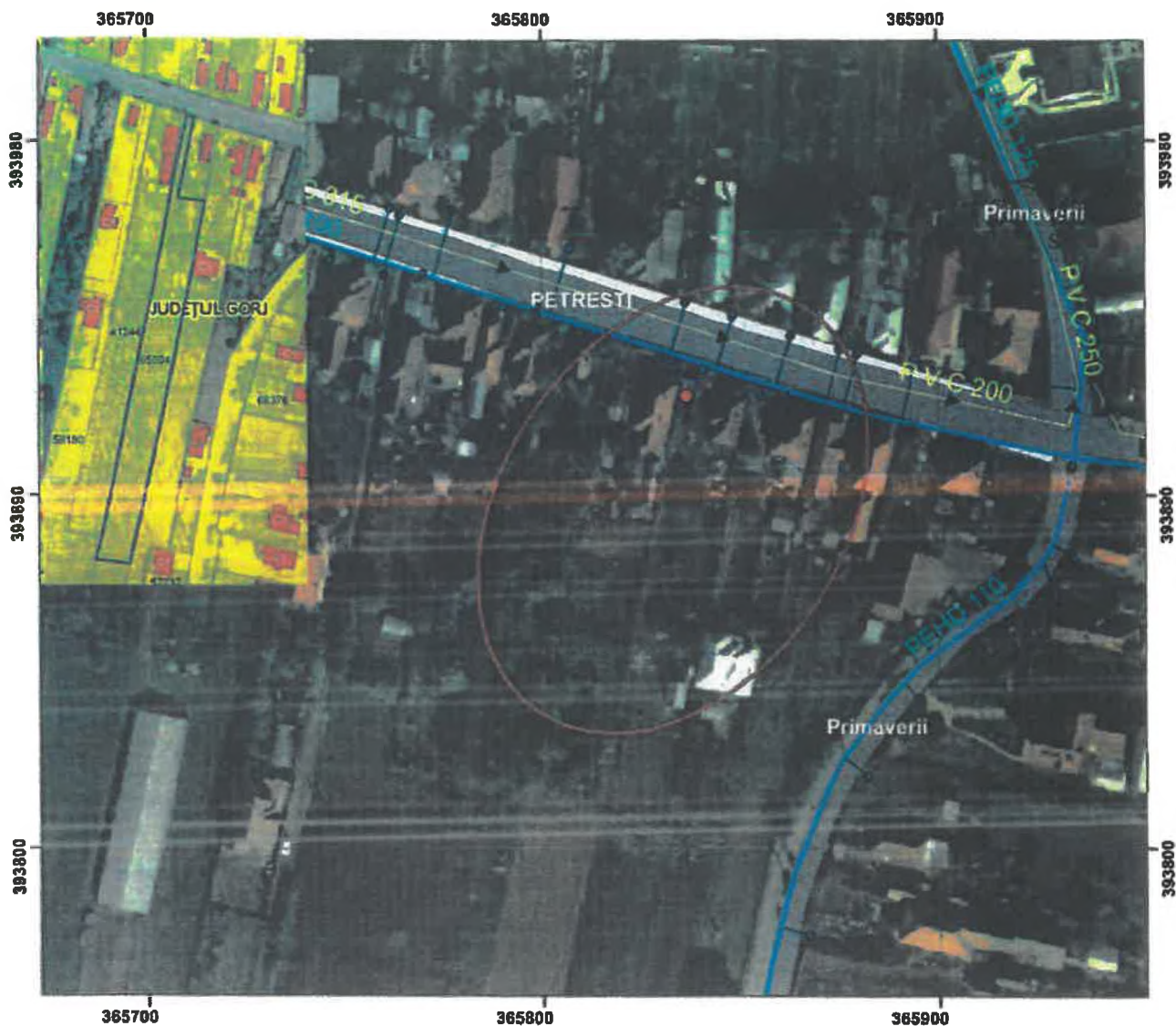
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

CERERE NR. 8652 DIN DATA: 28.11.2023

SOLICITANT: GEGAU NICOLAE

LOCAȚIA: STR. PETRESTI, NR. 32, 32A

TEL: 0767079624



ȘEF C.E.D. TG-JIU,
ING. TOBA ROMEO



ȘEF BIROU PROIECTARE,
ING. CĂLINA ALINA-RAMONA

Direcția Flux Gaz și Operațional
 Departament Menținere Specializată
 B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
 Sector 4, București
 Cod poștal: 040254
 Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
 Interlocutor: Silviu Cojocaru

GEGĂU NICOLAE

B-dul Ecaterina Teodoroiu, nr. 4,
 bl. 4, sc. 2, et. 4, ap. 19
 Jud. Gorj, Mun. Târgu Jiu

Nr. 41568-319.280.933/29.11.2023

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 41568-319.280.933 din 28.11.2023, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat de întocmire PUZ în vederea dezmembrării în 5 loturi și construirii de locuințe individuale /cuplate/ înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă – mun. Târgu Jiu, str. Petrești, nr. 32, 32A, nr. cadastral 65004, jud. Gorj, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:2000, proiect nr. 62/2023, vizat de societatea noastră, elaborat de ARHIGUIDE S.R.L. completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

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

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

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

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

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
 Sector 4, București, 040254
 Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com. J40/2728/2008
 CUI: RO 23308833
 Capital social: 76.201.910 lei



distrigazsud-retele.ro

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze veți solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialistii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
6. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. **Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:**
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
8. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 78 201.910 lei



distrigazsud-retele.ro

Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

10. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
11. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
12. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
13. Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se reqăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
14. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.
15. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 946 din 06.07.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.

Laila DUCOUSSO EL HIMA ȘEF DEPARTAMENT DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL	DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL Direcția Operațională Departament Mentenanță Specializată (2)	Silviu COJOCARU Asistent Șef Exploatare
--	---	--

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Planuri de situație scara 1:2000; plan GIS DGSR;

Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer DGSR;

Factura nr. 1905278400;

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-B, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76 201 910 lei



distrigazsud-retele.ro

ISTRIGAZ SUD

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI

C.I.F: RO23308833

Capital social: 76.201.910

Punct de lucru: Gorj

Adresa: Str. Narciselor nr. 1, Targu Jiu

Tel: 021-9376

Fax: 0213011819

IBAN: RO44BRDE450SV39876854500

Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA

IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060

Trezoreria: TREZORERIA

NICOLAE GEGAU

Bulevardul TEODOROIU ECATERINA, nr.4,4,Sc2, ap.19,

loc:TARGU JIU

CodP:123

Judetul: Gorj

Cod client: 600007691527

Cont contr:2003659773

Nr.ord.reg.com./an:

C.I.F.:

Contul:

Banca:

Factura fiscala nr. 1905278400/28.11.2023

Cota T.V.A.19.00%

Detalii necesare platii

Numar factura: 1905278400

Cod client: 600007691527

Data factura:28.11.2023

Notificare: 000319280933

Adresa amplasament

Jud. GJ Loc. TARGU JIU

Str. PETRESTI Nr. 32,32A

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	230,75	230,75	43,84

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):

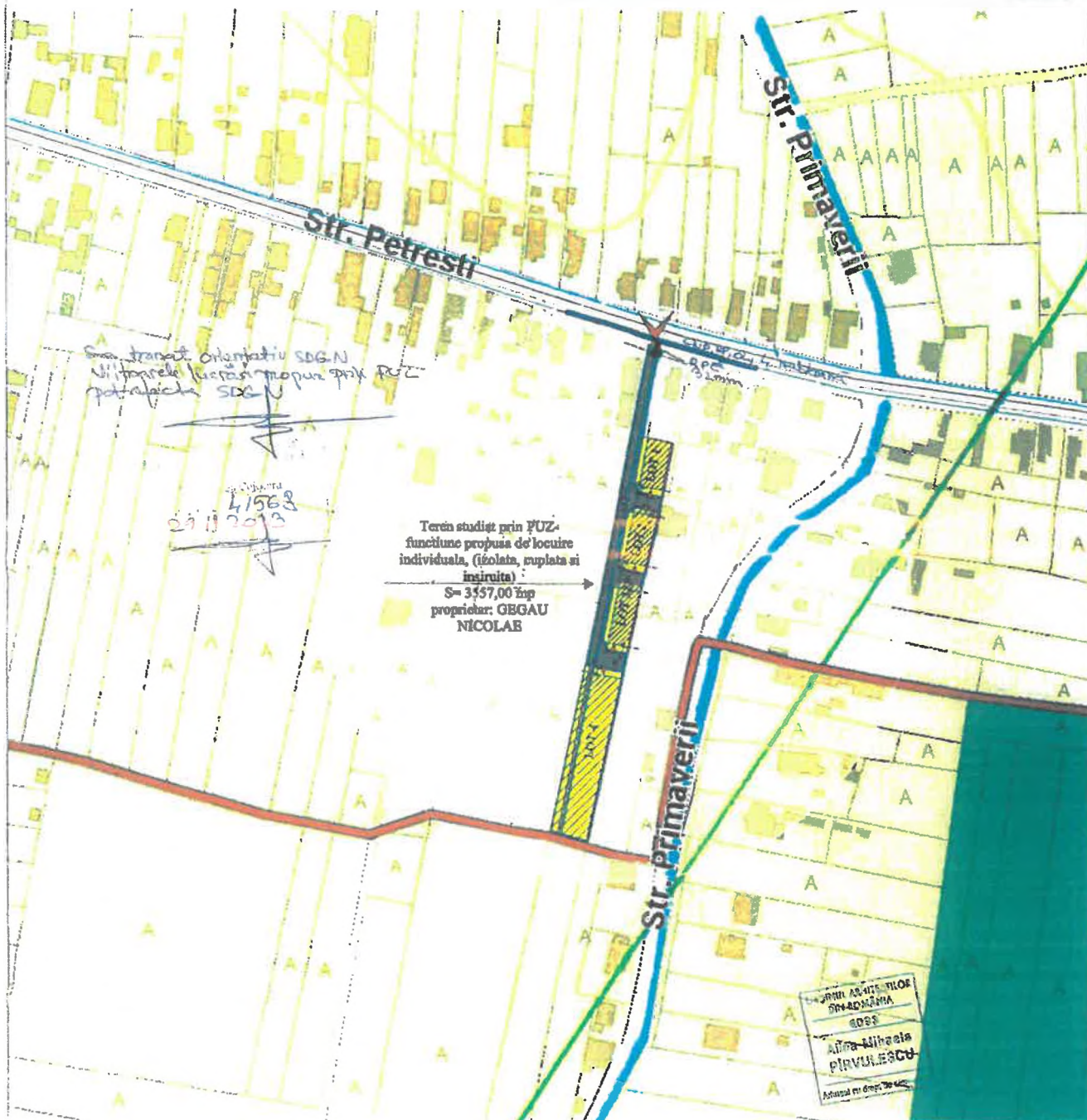
Valoare
230,75

TVA
43,84

Total
274,59

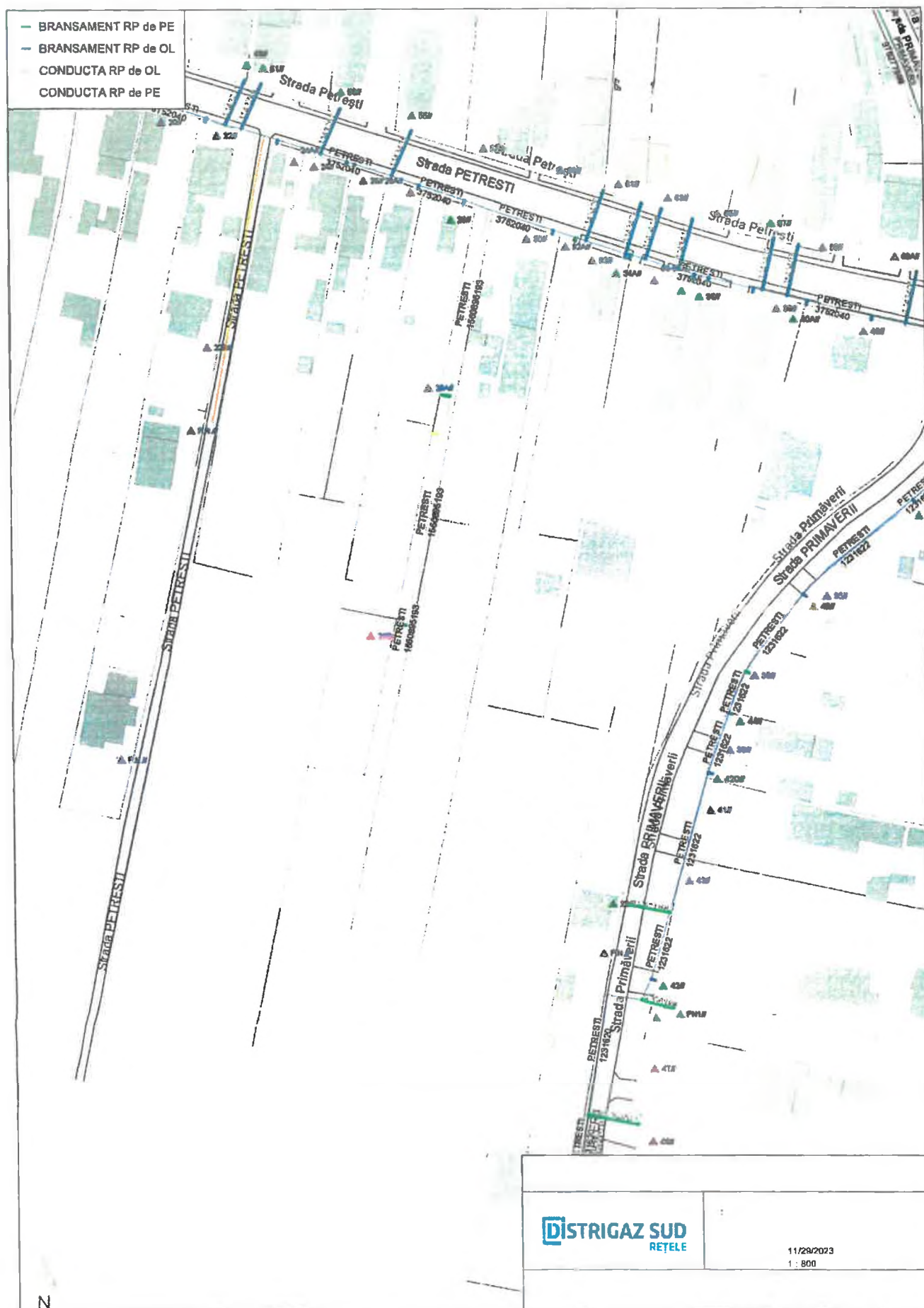
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

	Stochastic selection		Stochastic response	
Term	3357.00mg	100%	3357.00mg	100%
Term total	2387.00mg		2387.00mg	71.00%
Term and environmental effect	2387.00mg		2387.00mg	71.00%
Environmental effect			666.00mg	19.8%
Component			347.00mg	10.4%
Supervisory component			319.00mg	9.5%
Spillage cost			347.00mg	10.4%
TOTAL	3357.00mg	100%	3357.00mg	100%



Dasarint 08.2023

1000



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

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

*) De la piciorul taluzului.

***) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

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

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

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

Nr. crt.	Destinație construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m³/h			6000 ... 30000, în m³/h			peste 30000, în m³/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		P ≤ 2 · 10⁵	2 · 10⁵ < P ≤ 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵	P ≤ 2 · 10⁵	2 · 10⁵ < P ≤ 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵	P < 6 · 10⁵	P > 6 · 10⁵
		P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 6	P > 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7 7 7	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

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

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

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

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

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

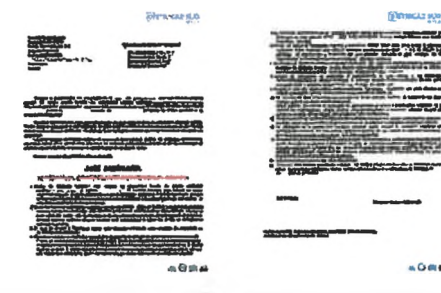
a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

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

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

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

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



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

DE REȚINUT

tipologia rețelelor de gaze naturale



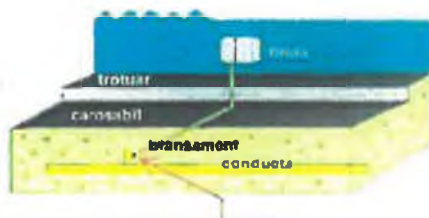
Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.



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



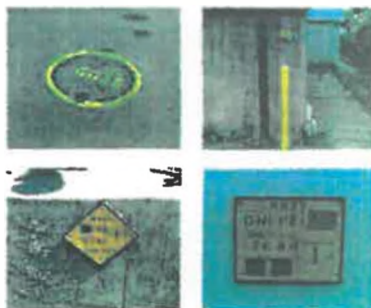
Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul branșamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



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



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

MĂSURI DE RESPECTAT

În cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!



NU FOLOȘIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



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



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46



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

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

www.distrigazsud-retele.ro

INFORMAȚII UTILE PRIVIND PREVENIREA AVARIILOR ASUPRA REȚELEI DE GAZE NATURALE



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
 Direcția de Sănătate Publică Gorj

Târgu Jiu, Str 22 Decembrie 1989, Nr. 22 Bis Cod : 210215, jud. Gorj
TEL: 0253/210156 --- FAX: 0253/210144
e-mail principal: office@dspgorj.ro
e-mail biroul relatii publice: relatii publice@dspgorj.ro
secretariat :: „secretariatdspgorj@yahoo.com”
pagina WEB :: „http://www.dsp-gorj.centruldecalcul.ro”
Număr de date cu caracter personal: 35910
Compartiment avize/autorizari – C18

NOTIFICARE

Asistenta de specialitate de sanatate publica
(Ord.MS 1030/2009,actualizat,Legea 95/2006)
Nr. 20802 din 29.12.2023

Urmare a cercerii adresate de GEGAU NICOLAE, cu domiciliul in mun. Targu Jiu, b-dul Ecaterina Teodoroiu, nr.4, bl.4, sc.2, et.4, ap.19, jud. Gorj, cu nr. 802/15.12.2023, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru:

„INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA DEZMEMBRARII IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE /CUPLATE/INSIRUITE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA“, la adresa mun. Targu Jiu, str. Petresti, nr.32, 32A, jud. Gorj, conform documentatiei depuse, s-a cercetat la fata locului, Referat de evaluare nr. 1203 din 28.12.2023, 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. 62/2023 elaborat de ArhiGuide S.R.L.;
- Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile, notificarile si studiile de specialitate solicitate in procedura de elaborare si aprobare PUZ, in conformitate cu reglementarile urbanistice in vigoare;
- Asigurarea utilitatilor si a cailor de acces pentru constructia ce se va realiza pe terenul studiat prin PUZ;
- Racordarea la retelele de apa potabila si canalizare existente in zona str. Petresti;
- Respectarea prevederilor Ord. M.S. 119/2014, actualizat cu Ord. M.S. 994/2018, Cap. I- art.3, privind amplasarea cladirilor destinate locuintelor;
- In timpul lucrarilor de construire se vor lua masuri pentru limitarea factorilor de disconfort fata de vecinatatii.

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. 2130527
Din 05.03.2024
Târgu Jiu

Către,

Domnul Gegău Nicolae

Ca urmare a solicitării adresată de către dumneavoastră, în baza prevederilor *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, ale *H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm asupra faptului că în urma analizei cadrului legal de reglementare se certifică respectarea cerinței de securitate la incendiu pentru obiectivul/investiția la faza **PUZ**: „ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE/CUPLATE/ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ” amplasată în jud. Gorj, Mun. Târgu Jiu, str. Petrești, nr. 32,32A, conform Certificatului de Urbanism nr. 946 din 06.07.2023, emis de către Primăria Mun. Târgu Jiu.

Cu stimă,

Col.,

INSPECTOR ȘEF

Malăcu Augustin



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

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

Anexa 2a
Ordin MLPTL nr. 777/26.05.2003
Actualizat cu Ordin nr.1895/31.08.2016
MO nr.767/30 sept.2016
Nr. 04.02.11
Data: 10 feb.2024

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința:

Af - REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE - TEREN DE FUNDARE
a proiectului de specialitate: **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR** pentru
ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE/CUPLATE/ÎNȘIRUITE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ
faza: **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR**

1. DATE DE IDENTIFICARE:

- proiectant aviz geotehnic: **Î.I. ANDREI RĂZVAN AURELIAN - Tg.Jiu**
- întocmitor de specialitate: **Dr.ing.geolog Răzvan Aurelian ANDREI**
- beneficiar aviz geo: **GEGĂU NICOLAE**
- amplasament: **Jud.Gorj, Municipiul Târgu Jiu, str.Petrești, nr.32, 32A**
- data prezentării avizului geotehnic preliminar pentru verificare: **10 feb.2024**

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI:

Aviz geotehnic preliminar elaborat pe baza următoarelor lucrări de specialitate, necesar pentru lucrarea cu denumirea „Întocmire P.U.Z. în vederea dezmembrării în 5 loturi și construirii de locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă”:

- un sondaj geotehnic executat mecanic, notat E1, cu adâncimea de 6,00 m;
- analize și încercări pe probe tulburate și netulburate, în Laborator autorizat de analize și încercări, grad II - SC HIDROCONSTRUCȚIA SA - Tg.Jiu;
- observații specifice în zonă și pe amplasament;

Pentru lucrarea cu denumirea „Întocmire P.U.Z. în vederea dezmembrării în 5 loturi și construirii de locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă”, se vor adopta și aplica întocmai toate recomandările din avizul geotehnic preliminar.

3. DOCUMENTE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:

Aviz geotehnic preliminar nr.SG 012/2024, fișă complexă sondaj.

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

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

Am primit 2 ex.Aviz geo.
Investitor / Proiectant



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

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

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

Nr. 04.02.11
Data: 10 feb.2024

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința:

Af - REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE - TEREN DE FUNDARE
a proiectului de specialitate: **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR** pentru
ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE/CUPLATE/ÎNȘIRUITE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ
faza: **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR**

1. DATE DE IDENTIFICARE:

- proiectant aviz geotehnic: **Î.I. ANDREI RĂZVAN AURELIAN** - Tg.Jiu
- întocmitor de specialitate: **Dr.ing.geolog Răzvan Aurelian ANDREI**
- beneficiar aviz geo: **GEGĂU NICOLAE**
- amplasament: **Jud.Gorj, Municipiul Târgu Jiu, str.Petrești, nr.32, 32A**
- data prezentării avizului geotehnic preliminar pentru verificare: **10 feb.2024**

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI:

Aviz geotehnic preliminar elaborat pe baza următoarelor lucrări de specialitate, necesar pentru lucrarea cu denumirea „Întocmire P.U.Z. în vederea dezmembrării în 5 loturi și construirii de locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă”:

- un sondaj geotehnic executat mecanic, notat E1, cu adâncimea de 6,00 m;
- analize și încercări pe probe tulburate și netulburate, în Laborator autorizat de analize și încercări, grad II - SC HIDROCONSTRUCȚIA SA - Tg.Jiu;
- observații specifice în zonă și pe amplasament;

Pentru lucrarea cu denumirea „Întocmire P.U.Z. în vederea dezmembrării în 5 loturi și construirii de locuințe individuale/cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă”, se vor adopta și aplica întocmai toate recomandările din avizul geotehnic preliminar.

3. DOCUMENTE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:

Aviz geotehnic preliminar nr.SG 012/2024, fișă complexă sondaj.

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

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

Am primit 2 ex.Aviz geo.
Investitor / Proiectant



Am predat 2 ex.Aviz geo.
Verificator tehnic atestat
Ing. C-tin Scurtu

ANDREI RAZVAN AURELIAN

ÎNTRERINDERE INDIVIDUALA

Strada VICTORIEI Nr. 7, TEL : 0721241978

REGISTRUL COMERTULUI : F18 / 24 / 2013

COD UNIC DE ÎNREGISTRARE : 31085309

CONT B.R.D. TG-JIU : R022.BRDE.2009.V434.6594.2000

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA
DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE /
CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ**

**STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A,
MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ**

PROIECT NR. SG 012 / 2024

FAZA DE PROIECTARE : AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

BENEFICIAR : GEGĂU NICOLAE.

PROIECTANT GENERAL : S.C. ARHIGUIDE S.R.L.

ANDREI RAZVAN AURELIAN

ÎNȚREPRINDERE INDIVIDUALA

Strada VICTORIEI Nr. 7, TEL : 0721241978

REGISTRUL COMERTULUI : F18 / 24 / 2013

COD UNIC DE ÎNREGISTRARE : 31085309

CONT B.R.D. TG-JIU : R022.BRDE.2008.V434.6594.2000

LISTA DE SEMNĂTURI
PROIECT NR. SG 012 / 2024

DIRECTOR,
dr. ing. geol. Răzvan Andrei



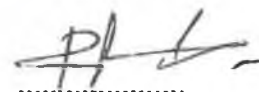
ȘEF PROIECT,
dr. ing. geol. Răzvan Andrei



COLECTIV ELABORARE

- geotehnică

dr. ing. R. Andrei



BORDEROU**AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR
PROIECT NR. SG 012 / 2024****CUPRINS VOLUM - PIESE SCRISE:**

FOAIE DE TITLU	1
LISTA DE SEMNĂTURI	3
BORDEROU	5
RAPORT GEOTEHNIC PRELIMINAR	7
Capitolul 1. DATE GENERALE	7
a.1. Denumirea obiectivului de investiții	7
a.2. Amplasamentul	7
b.1. Titularul investiției	7
b.2. Beneficiarul investiției	7
c. Proiectant general	7
d. Proiectant de specialitate pentru Studiul geotehnic	7
e. Numele și adresa tuturor unităților care au participat la investigarea terenului de fundare, cu precizarea categoriei de lucrări în care au fost implicate	7
f. Date tehnice furnizate de beneficiar și/sau proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate	7
Capitolul 2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT	8
a. Date privind zonarea seismică	8
b. Date geologice generale	9
c. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic	9
d. Date geotehnice	11
e. Istoricul amplasamentului și situația actuală	11
f. Condiții referitoare la vecinătățile lucrării (construcții învecinate, trafic, diverse rețele, vegetație, produse chimice periculoase, etc)	11
g. Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează "Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc"	12
Capitolul 3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE	12
a. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate	12
b. Metodele, utilajele și aparatura folosite	12
c. Datele calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren și de laborator	12
d. Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor	12
e. Stratificația pusă în evidență	12
f. Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer (cu nivel liber sau sub presiune)	12
g. Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane și eventual ale unor straturi de pământ	13
h. Eventuala existență a unor presiuni excedentare ale apei în porii pământului (față de presiunea hidrostatică)	13
i. Denumirea laboratorului autorizat/acreditat care a efectuat încercările/analizele pământurilor și apei în cazul investigațiilor prin foraje, cu prezentarea în copie a autorizației laboratorului și a anexei cu încercările de laborator autorizate/acreditate.	13
j. Rapoarte asupra încercărilor în laborator și pe teren cuprinzând buletine de încercare, diagrame, grafice și tabele privitoare la rezultatele lucrărilor experimentale.	13
k. Fișe sintetice pentru fiecare foraj sau sondaj deschis, cuprinzând: descrierea straturilor identificate, rezultatele sintetice ale încercărilor de laborator geotehnic, rezultatele penetrărilor standard SPT (dacă este cazul), nivelurile de apariție și de stabilizare ale apei subterane (conform Anexei I a NP 074-2014).	13
l. Relevaneele sondajelor deschise și eventualele relevanee ale fundațiilor construcțiilor învecinate.	13
m. Buletine sau centralizatoare pentru analizele chimice.	13
n. Planuri de situație cu amplasarea lucrărilor de investigare, hărți cu particularitățile geologo- tehnice, geotehnice, geofizice și hidrogeologice ale amplasamentului sau a unei zone mai extinse (dacă este cazul).	14
o. Secțiuni geologice, geotehnice, geofizice, hidrogeologice, bloc-diagrame	14
o. Încadrarea lucrării în categoria geotehnică	14

**Capitolul 4. RECOMANDĂRI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC PENTRU URMĂTOARELE
ETAPE DE PROIECTARE**

.....	15
a. Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator și a rezultatelor încercărilor, având în vedere metodele de prelevare, transport și depozitare a probelor, precum și caracteristicile aparaturii și ale metodelor de încercare.	15
b. Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului de amplasament.	15
c. Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante.	15
d. Recomandări.....	16
ANEXA 1 – Fișele determinărilor de laborator	17
ANEXA 2 – Fișele forajelor de prospecțiune geotehnică.....	19

CUPRINS VOLUM - PIESE DESENATE:**G01 - Plan de încadrare în zonă****G02 - Plan de situație****G03 - Fișă foraj de investigație geotehnică**

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

**PENTRU STABILIREA CONDIȚIILOR DE FUNDARE ȘI STABILITATE PENTRU :
ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ -
STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ**

Capitolul 1. DATE GENERALE

a.1. Denumirea obiectivului de investiții :

INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ

a.2. Amplasamentul :

Județul Gorj, Municipiul Târgu Jiu, str. Petrești, nr. 32, 32A, conform planului de situație.

b.1. Titularul Investiției :

Gegău Nicolae.

b.2. Beneficiarul Investiției :

Gegău Nicolae.

c. Proiectant general :

S.C. ArhiGuide S.R.L.

d. Proiectant de specialitate pentru Studiul geotehnic :

dr. ing. geolog Andrei Răzvan Aurelian I.I.

e. Numele și adresa tuturor unităților care au participat la investigarea terenului de fundare, cu precizarea categoriei de lucrări în care au fost implicate :

1. Andrei Răzvan Aurelian Intreprindere Individuală – Târgu Jiu, str. Victoriei nr. 7
 - investigarea terenului
 - elaborarea studiului geotehnic
2. Laboratorul de Analize și Încercări în Construcții – S.C. Hidroconstrucția S.A. – Târgu Jiu, str. Livezi, nr. 21, Târgu Jiu, județul Gorj.
 - investigații de laborator

f. Date tehnice furnizate de beneficiar și/sau proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate :

Tema studiului este determinarea condițiilor de fundare și stabilitate pentru întocmirea planului urbanistic zonal. Caracteristicile dimensionale, încărcările transmise terenului, tasările și deformațiile admisibile din punct de vedere tehnologic și al structurii de rezistență, datele despre procesele tehnologice care ar putea influența terenul de fundare precum și studiul topografic au fost puse la dispoziție de către proiectantul general.

Prin tema elaborată de proiectantul general, s-a solicitat caracterizarea generală a terenului (stabilității generale, fenomenelor de eroziune, alunecărilor de teren active sau stabilizate, posibilități de inundare a incintei din partea cursurilor de apă, a apelor meteorice sau a subinundațiilor, informații asupra nivelului freatic și a fluctuațiilor acestuia), măsuri recomandate pentru menținerea stabilității generale a terenului din zona amplasamentului, caracterizarea terenului de fundare (succesiunea litologică și caracteristicile geotehnice ale terenului), măsuri constructive recomandate pentru îmbunătățirea terenurilor slabe de fundare, sensibile la umezire sau contractile și recomandări privind soluția de fundare a construcțiilor proiectate.



ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

A fost stabilit de comun acord amplasamentul excavatiilor de prospecțiune geotehnică. Documentația a fost realizată, conform temei primite, pe baza investigațiilor de ordin geologo-tehnic ce au determinat :

- geologia terenului studiat;
- nivelul apei subterane;
- caracteristicile fizico-mecanice principale ale terenului portant;
- condițiile de fundare pentru construcție.

La baza prezentului studiu geotehnic au stat prevederile următoarelor reglementări tehnice românești în vigoare: NP 074-2022, NP 112-2014, NP 114-2014, NP 120-2014, NP 122-2010, NP 134-2014, P100-1-2013, GP 129-2014, TS – 1982, SR EN 1997-1-2006, SR EN 1997-2-2007, SR EN ISO 14688/1,2-2005, SR EN ISO 22475-1-2008, SR EN ISO 22476/1,2,3-2006 care prevăd principiile de cercetare geotehnică.

Capitolul 2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

a. Date privind zonarea seismică

În conformitate cu normativul P100-1/2013 zona se încadrează în următoarele condiții seismice :

- accelerația de vârf $- a_g = 0,15g$
- perioada de colț $- T_c = 0,70 s$

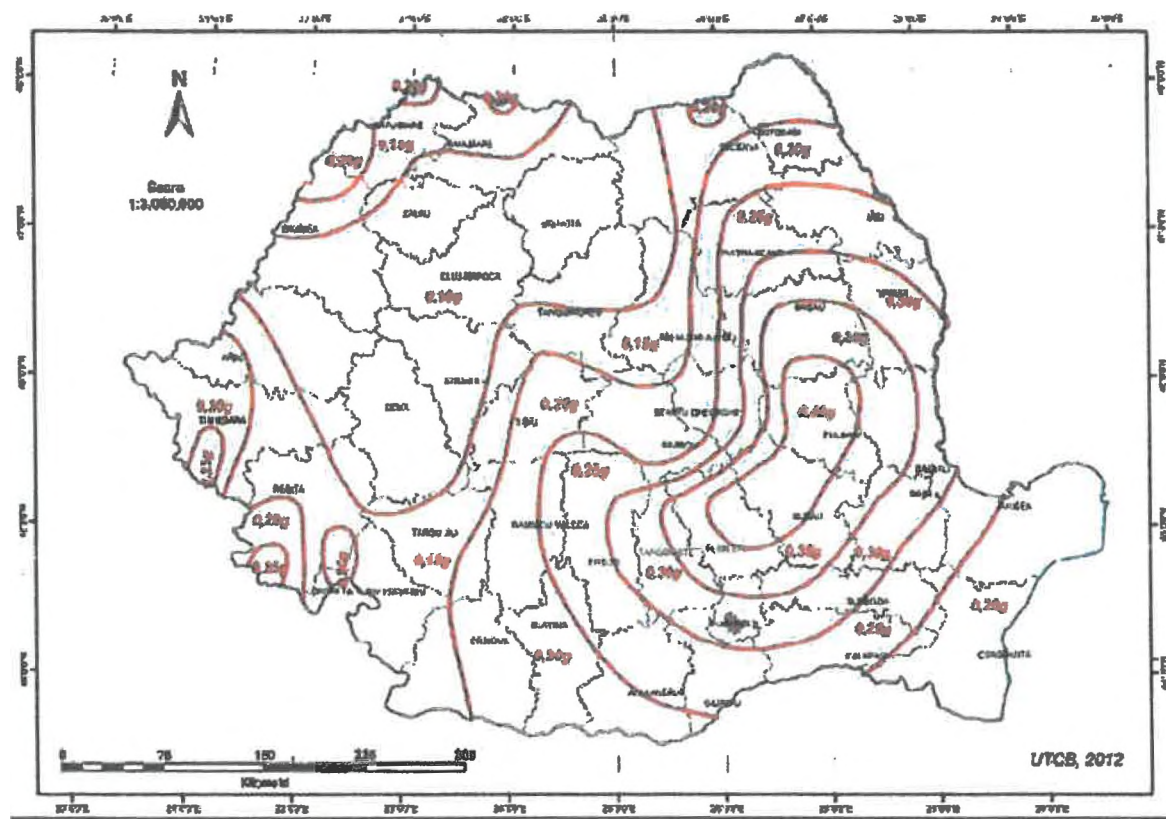


Figura 1. Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNSURITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

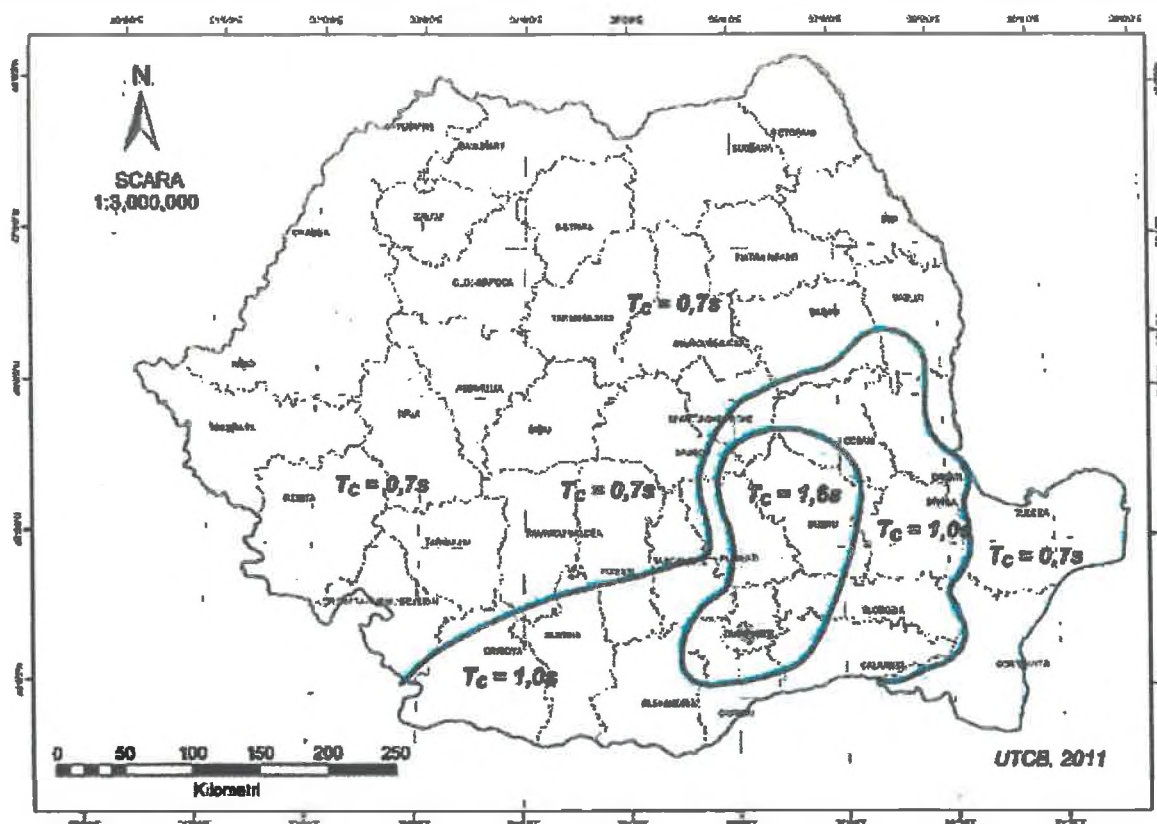


Figura 2. Zonarea în termeni de perioada de control (colt) T_c a spectrului de răspuns.

b. Date geologice generale

Municipiul Târgu Jiu se află în partea centrală a județului Gorj, în bazinul superior al râului Jiu. Sub aspect topografic, zona în care este amplasată construcția corespunde unei terase, zonă care are o pantă de 0,5 - 1 grad și care prezintă stabilitate din punct de vedere geologic. Amplasamentul este un teren plat, fără accidente vizibile.

Sectorul superior al bazinului hidrografic al Jiului, care include teritoriul municipiului Târgu Jiu, este poziționat în unitatea geomorfologică a Depresiunii Getice. Unitate de tranziție de la sectorul montan la extremitatea vestică a câmpiei Române, Depresiunea Getică este constituită din trei trepte morfologice distincte, extinse sub forma unor benzi dinspre VSV spre NNE.

c. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Treapta morfologică nordică a Depresiunii Getice, a dealurilor subcarpatice getice și a podișului Mehedinți bordează, pe o lățime de 15 - 30 km, rama sudică a Carpaților Meridionali (limita nordică urmând, în bazinul Jiului, aliniamentul Novaci - Licurici - Tismana - Baia de Aramă - Ponoarele. Între văile celor doi afluenți majori ai Jiului, respectiv Motrul și Gilortul, Subcarpații Getici au înălțimi reduse, culmile lor atingând maximum +400 - +450m nMN (dealurile Branului, Bumbestilor, Călnicului). Între aceste dealuri se remarcă o largă depresiune dezvoltată, de asemenea, dinspre VSV spre NNE pe cca. 40 km distanță și pe o lățime de maximum 10 km (Depresiunea Târgu Jiu - Câmpu Mare), pe suprafața căreia terenul coboară la cote cuprinse în general între +170 - +200 m nMN.

La sud de subunitatea morfologică a dealurilor getice se extinde banda reprezentând treapta morfologică a Platformei Piemontane Getice. În sectorul delimitat de cursurile Motrului și Gilortului, această bandă atinge o lățime de cca. 40 km și constituie subunitatea morfologică a platformei Jiului. Delimitarea dintre subunitatea morfologică a dealurilor getice și Platforma Jiului urmează aliniamentul Târgu Cărbunești - Bălteni - Călnic. Această platformă piemontană este poziționată la altitudini

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

cuprinse între + 300 - + 400 m nMN (izolat depășind această cotă), dar teritoriul ei este fragmentat de culoarul Jiului care o traversează meridian și de cursurile unor afluenți ai acestuia. Văile respective coboară sub altitudinea de + 200 m nMN, iar local, sub cea de +150 m. Culoarul Jiului, cu largă dezvoltare pe acest sector (atingând lățimi de cca. 3 - 4 km, include, în unele perimetre, în afară de lunca Jiului și unul sau două nivele de terasă. Afluenții din acest sector al Jiului au lunci dezvoltate pe maximum 600 - 800 m lățime.

Treapta morfologică sudică a Depresiunii Getice reprezintă o subunitate caracterizată prin aspect colinar și altitudini reduse, care descresc pe direcția NNW - SSE de la altitudini apropiate de + 300 m nMN la aproximativ +160 - 170 m nMN. Această treaptă face tranziția de la Depresiunea Getică la Câmpia Română și se prezintă sub forma unei benzi cu lățime de 30 - 40 km, învecinată spre nord cu platforma Jiului pe aliniamentul Drăgășani - Velești - Filiași - Strehaia, iar spre sud cu câmpiile Băileștilor și Caracalului pe aliniamentul Balș - Radovanu - Plenita.

Din punct de vedere geologic, cele două unități morfologice, Depresiunea Getică și Carpații Meridionali, reprezintă sectoare cu structura geologica foarte deosebită.

Depresiunea Getică, ce ocupă partea sudică a regiunii, este alcătuită din depozite neogene cu o structura relativ simplă. Spre nord, zona muntoasă prezintă o structură geologică foarte complicată. În cea mai mare parte, această zonă cuprinde formațiunile cristalinelor danubian, alcătuit din șisturi cristaline (seria de Lainici-Păiuș) străbătute de masive de granite și granitoide. Acest cristalin suportă seria de Tulisa (Paleozoic metamorfozat) peste care se dispun depozite de vârstă permiană și mezozoică.

În partea de est ca și în partea de nord vest este reprezentată și unitatea șariată (Pânza getică), alcătuită din roci cu un metamorfism avansat. Sub forma unui petec de acoperire izolat, apar șisturile cristaline de la Văləri, care aparțin tot domeniului getic.

O a treia unitate reprezentată în regiune este pânza de Severin, alcătuită din strate de Sinaia, care apare în partea estică, în regiunea Târgu Cărbunești.

Caracteristicile hidrologice și hidrogeologice ale amplasamentului

Clima zona cercetată are o climă temperat-continentală, cu caracteristicile :

- temperatura medie anuală +10,2°C
- temperatura minimă absolută - 31,0°C
- temperatura maximă absolută +40,6°C

Precipitațiile medii anuale au valoarea de 753 mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 161,6 mm
- primăvara..... 193,7 mm
- vara 209,3 mm
- toamna 188,4 mm

Sunt considerate "cu precipitații" toate zilele în care apa căzută sub formă de ploaie, lapoviță, grindină, ninsoare, etc. a totalizat mai mult de 0,1 mm.

Un alt factor important al climei îl reprezintă determinarea mărimii și direcției vânturilor. Astfel putem concluziona că direcția predominantă a vânturilor este cea nordică (14%) și nord-estică (6,8%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 53,2 %, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 1,6 - 3,2 m/s.

Rețeaua hidrografică este formată din râul Amaradia, care în zonă are o adâncime a talvegului de până la 3,0 m față de maluri.

În zona studiată sunt strate acvifere, unul începând de la adâncimea de 4,0 m în pietrișurile de terasă, care este un nivel freatic permanent cu o direcție de curgere spre vest, și care se găsește la 4,0 - 20 m de suprafața terenului. Acest acvifer se găsește și în fântânile din zonă. Chimismul apelor, determinat în cadrul lucrărilor de studii ce se execută în zonă, relevă faptul că apa nu prezintă agresivitate față de metale și betoane.

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

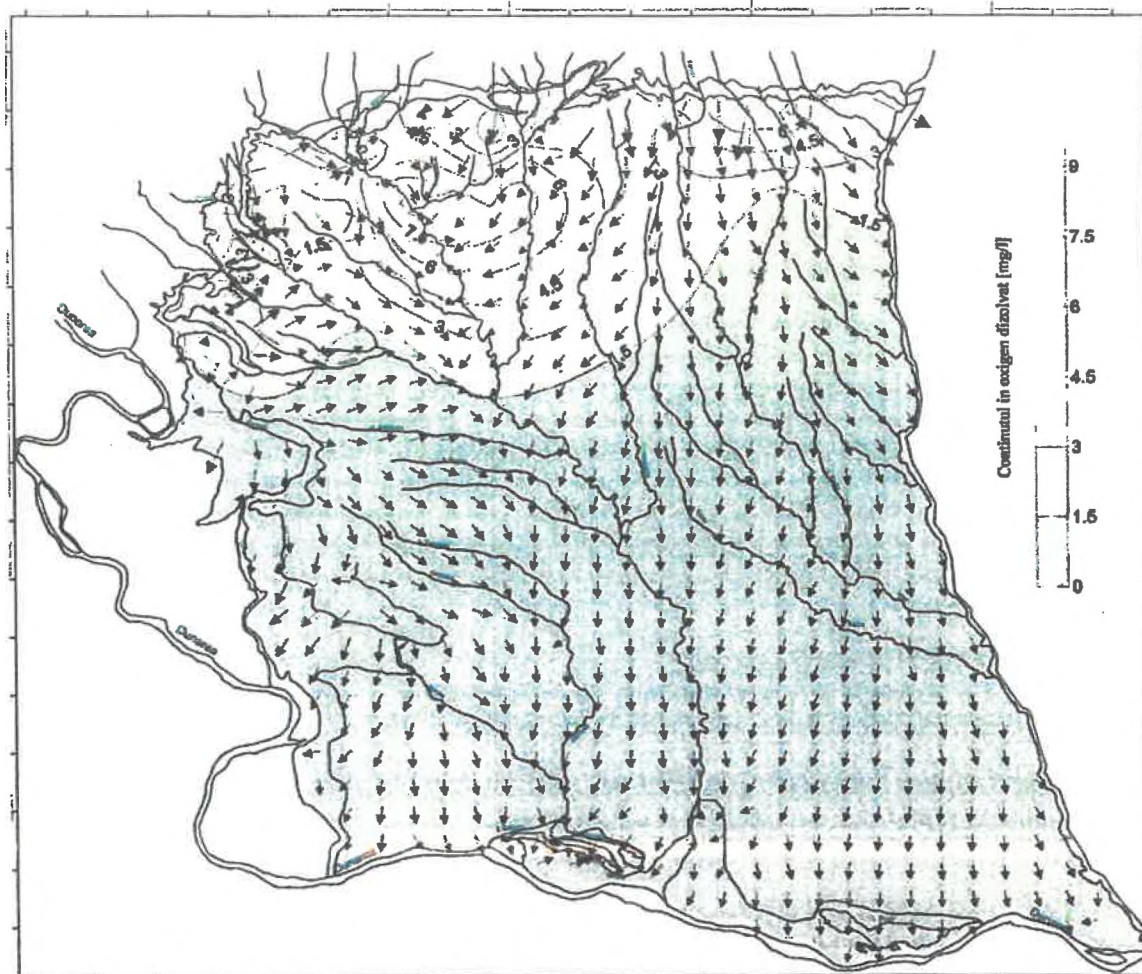


Figura 3. Acviferul din nisipurile daciene inferioare. Direcția curgerii apei subterane și distribuția conținutului în oxigen dizolvat (* vectorii reprezintă vitezele de curgere în regim natural).

d. Date geotehnice

Cercetarea geotehnică s-a efectuat prin observații directe asupra terenului și prin analiza informației geotehnice obținute din excavația geotehnică efectuată. Terenul de fundare este format dintr-o succesiune de strate specifice unui con aluvial, respectiv pietrișuri și bolovănișuri cu nisipuri medii și grosiere și argile plastice.

e. Istoricul amplasamentului și situația actuală

Amplasamentul actual a fost un teren cu destinație inițială de curți construcții în zona de locuințe individuale.

f. Condiții referitoare la vecinătățile lucrării (construcții învecinate, trafic, diverse rețele, vegetație, produse chimice periculoase, etc)

Construcțiile aflate în vecinătatea amplasamentului actual sunt locuințe individuale aflate la distanțele de 16 m și respectiv 64 m. Strada ce încadrează amplasamentul este drum cu o bandă pe sens. Pe amplasamentul propus nu există rețele de utilități dar străzile învecinate au rețele de apă, canalizare, gaze naturale și rețele electrice. Nu există vegetație sau produse periculoase pe amplasament.

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

g. Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează "Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc".

Obiectivul se încadrează în următoarele zone de risc, conform Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc :

- cutremur : grad VII MSK – conform Anexa 3
- inundații : risc inexistent – conform Anexa 4
- alunecări de teren : risc inexistent – conform Anexa 7.

Capitolul 3. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

a. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Pentru obținerea datelor necesare proiectării, în conformitate cu prevederile NP 074-2022, în teren s-a executat o excavație de prospecțiune geotehnică, amplasată de comun acord cu proiectantul general pe zona de interes. Din excavație s-au prelevat probe geotehnice de teren cu scopul de a stabili constituția petrografică a terenurilor traversate și de a determina caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din zona cercetată. Excavația a fost executată în sistem mecanizat, pe parcursul săpăturii fiind prelevate probe de teren, pentru efectuarea analizelor specifice de laborator. Analizele de laborator au fost efectuate de Laboratorul de Analize și Încercări în Construcții – S.C. Hidroconstrucția S.A. – Târgu Jiu, str. Livezi, nr. 21, Târgu Jiu, județul Gorj, autorizat G.T.F. grad II.

b. Metodele, utilajele și aparatura folosite

S-a folosit o instalație de săpat Komatsu cu capacitatea de a săpa până la 6 m. S-au folosit aparate de laborator standard, presă, edometru, site, picnometre, etc.

c. Datele calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren și de laborator

Cercetarea geotehnică s-a efectuat în data de 02.02.2024, iar lucrările de laborator în data de 02.02.2024.

d. Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor

Recoltarea probelor a fost făcută direct din excavație. S-au recoltat probe netulburate (ștuțuri) din orizonturile coezive pentru efectuarea încercărilor geomecanice de laborator. Numărul definitiv de probe și adâncimea de recoltare au fost stabilite în teren funcție de natura și complexitatea condițiilor litologice întâlnite pe parcursul execuției forajelor. Probele tulburate au fost recoltate pornind cu adâncimea de 1,00 m, din 0,50 în 0,50 m.

Pentru recoltarea, etichetarea și ambalarea probelor s-au aplicat prescripțiile SR EN 1997-2:2008 EUROCODE 7. Probele recoltate au fost ambalate în lădițe speciale din material plastic și asigurate în vederea păstrării integrității lor pe parcursul transportului și expediate la laborator în ziua recoltării cu autoturismul. După efectuarea determinărilor de laborator, probele sunt păstrate în custodia executantului pentru o perioadă de 30 de zile.

e. Stratificatia pusă în evidență

Rezultatele prospecțiunii au permis realizarea unei imagini geologo-tehnice a zonei cercetate. În general, pământurile de la suprafața terenului sunt alcătuite din bolovănișuri cu nisipuri. Litologia terenului pe amplasamentul viitoarei construcții, așa cum rezulta din tranșeele cercetate, este următoarea :

- un strat de sol vegetal până la adâncimea de 0,30 m
- un strat de praf nisipos cafeniu-gălbui, umed și sfărâmicios, amestecat cu pietriș până la adâncimea de 1,50 m, respectiv cu o grosime de aproximativ 1,20 m
- un strat de pietriș cu nisip și rar bolovăniș, neuniform, îndesat, până la adâncimea tălpii forajului, respectiv 6,00 m. De la adâncimea de 4,00 m, pietrișul este saturat.
- un strat de pietriș cu nisip și bolovăniș, neuniform, cu sortare slabă, îndesat, până la talpă.

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 6 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

f. Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer (cu nivel liber sau sub presiune)

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,30 m la data efectuării forajului. Din investigațiile zonei, s-a determinat existența unui strat acvifer cantonat în nisipurile și pietrișurile de terasă la adâncimea de 2,0 - 20 m. Stratul acvifer este cu nivel liber care variază în funcție de cantitatea de precipitații, cu o variație sezonieră în jur de 0,5 m.

g. Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane și eventual ale unor straturi de pământ

Chimismul apelor, determinat în cadrul lucrărilor de studii ce se execută în zonă, relevă faptul că apa nu prezintă agresivitate față de metale și betoane.

h. Eventuala existență a unor presiuni excedentare ale apei în porii pământului (față de presiunea hidrostatică)

Nu există presiuni excedentare ale apei din porii terenului.

i. Denumirea laboratorului autorizat/acreditat care a efectuat încercările/analizele pământurilor și apei în cazul investigațiilor prin foraje, cu prezentarea în copie a autorizației laboratorului și a anexei cu încercările de laborator autorizate/acreditate.

Laboratorul de Analize și Încercări în Construcții – S.C. Hidroconstrucția S.A. – Târgu Jiu, str. Livezi, nr. 21, Târgu Jiu, județul Gorj. Actele de acreditare se regăsesc atașate în Anexa 1 a prezentului studiu geotehnic.

j. Rapoarte asupra încercărilor în laborator și pe teren cuprinzând buletine de încercare, diagrame, grafice și tabele privitoare la rezultatele lucrărilor experimentale.

Rapoartele încercărilor de laborator se regăsesc atașate în Anexa 2 a prezentului studiu geotehnic.

k. Fișe sintetice pentru fiecare foraj sau sondaj deschis, cuprinzând : descrierea straturilor identificate, rezultatele sintetice ale încercărilor de laborator geotehnic, rezultatele penetrărilor standard SPT (dacă este cazul), nivelurile de apariție și de stabilizare ale apei subterane (conform Anexei I a NP 074-2014).

Fișele sintetice ale forajelor se regăsesc în Anexa 3 a prezentului studiu geotehnic.

l. Relevaneele sondajelor deschise și eventualele relevanee ale fundațiilor construcțiilor învecinate.

Nu este cazul. Nu există construcții învecinate.

m. Buletine sau centralizatoare pentru analizele chimice.

Parametru	Valoare măsurată
pH	7,0
Alcalinitate	2,6 ml HCl 0.1n
CO ₂ liber	91,00 mg/l
Duritatea temporară	7,20°d
Duritatea totală	61,50°d
Calciu	110,00 mg/l
Magneziu	94,00
Bicarbonați	162,50 mg/l

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

n. Planuri de situație cu amplasarea lucrărilor de investigație, hărți cu particularitățile geolo-geotehnice, geotehnice, geofizice și hidrogeologice ale amplasamentului sau a unei zone mai extinse (dacă este cazul).

Planurile de situație se regăsesc în Anexa 3 a prezentului studiu geotehnic.

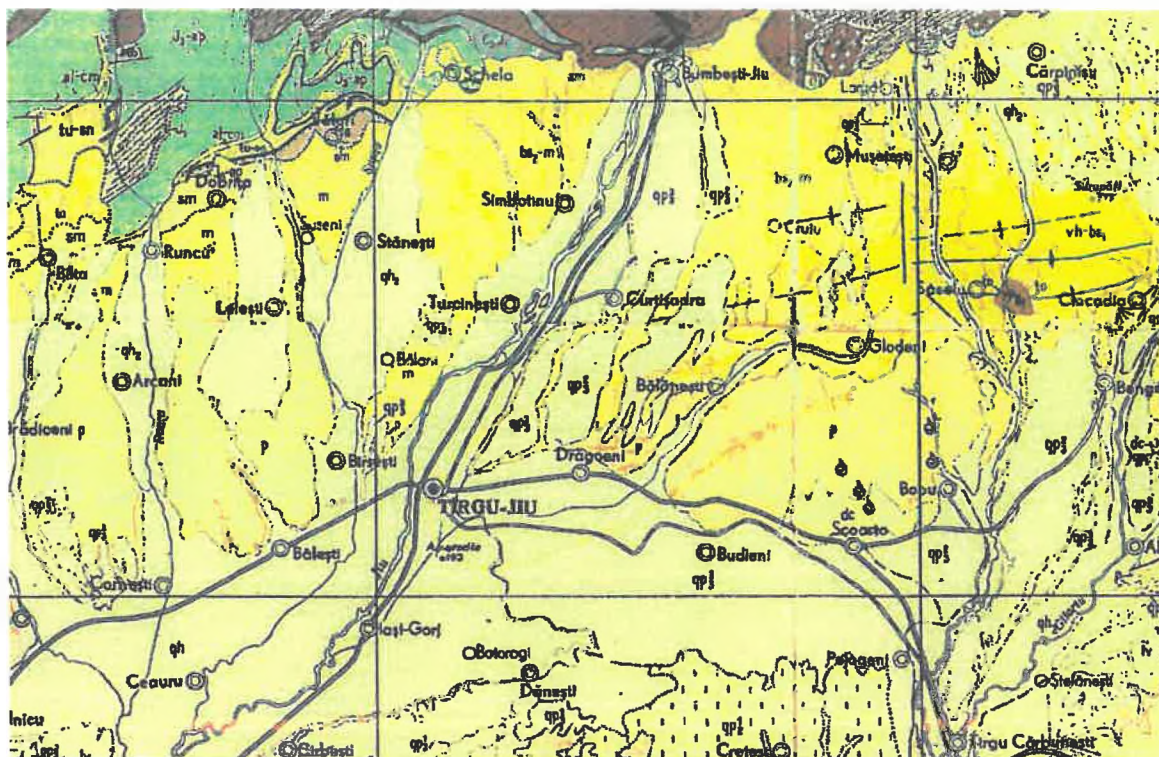


Figura 4. Extras din harta geologică L-34 XXX cu zona de amplasament

o. Secțiuni geologice, geotehnice, geofizice, hidrogeologice, bloc-diagrame



Figura 5. Secțiune geologică prin zona de amplasament

o. Încadrarea lucrării în categoria geotehnică

- din punct de vedere al condițiilor de teren, perimetrul studiat se încadrează în categoria "terenuri bune" = Blocuri, bolovănișuri și pietrișuri, conținând mai puțin de 40% nisip și mai puțin de 30% argilă, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale (având înclinarea mai mică de 10% - (punctaj 2);
- apa subterană este de așteptat să nu existe, excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu se prevăd epuizamente directe sau drenare, fără riscuri de degradare a unor structuri alăturate - (punctaj 1);
- după categoria de importanță a construcțiilor, se încadrează în categoria "redusă" - (punctaj 2);
- după vecinătăți, se încadrează în categoria "risc inexistent sau neglijabil al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate" (punctaj 1);
- în funcție de zonarea seismică, conform normativului P100-1/2013, terenul studiat se încadrează în zonele : $a_0 = 0,15g$; $T_c = 0,70$ s (punctaj 2).

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

FACTORII RISULUI GEOTEHNIC	DESCRIEREA SITUAȚIEI DIN AMPLASAMENTUL STUDIAT	PUNCTAJ ESTIMAT
Condiții de teren	Teren bun: Blocuri, bolovănișuri și pietrișuri, conținând mai puțin de 40% nisip și mai puțin de 30% argilă, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale (având înclinarea mai mică de 10%).	2 puncte
Apa subterană	Fără epuismențe	1 punct
Importanța construcției	Redusă	2 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Seismicitate	Zonă seismică de calcul : $a_g = 0,15g$; $T_c = 0,70 s$	2 puncte
PUNCTAJ TOTAL ESTIMAT		8 puncte

Punctajul final, obținut prin însumare este de 8 puncte, rezultă încadrarea geotehnică preliminară : "Risc geotehnic redus" și "Categorla geotehnică 1" - conform Normativului NP 074 / 2022.

Capitolul 4. RECOMANDĂRI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC PENTRU URMĂTOARELE ETAPE DE PROIECTARE

a. Analiza și Interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator și a rezultatelor încercărilor, având în vedere metodele de prelevare, transport și depozitare a probelor, precum și caracteristicile aparaturii și ale metodelor de încercare.

Stratificația terenului de fundare este relativ uniformă până la adâncimile și cotele corespunzătoare tălpii excavației, concluzie la care s-a ajuns pe baza urmăririi succesiunii straturilor întâlnite.

Ținând seama de tipul de fundații ce se pretează a fi executate la acest tip de obiectiv (fundații izolate), rezultă că apare ca probabilă posibilitatea fundării directe a obiectivului la un nivel apropiat de adâncimea $D_f = -1,20 - 1,50$ m, cu baza fundației plasată la nivelul stratului de bolovănișuri și pietrișuri. În condițiile menționate este posibilă realizarea fundațiilor directe într-o săpătură deschisă, practic "în uscat" (eventual, cu epuismențe moderate de apă meteorică).

Sistemul de fundare directă a obiectivului în condițiile formulate mai sus, pe fundații izolate include următoarele elemente esențiale :

- săpătura generală, deschisă și
- fundația propriuzisă

b. Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului de amplasament.

Amplasamentul actual este un teren plat, fără accidente vizibile. Terenul nu prezintă pericol de pierdere a stabilității.

c. Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante.

Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-un strat de sol vegetal sub care se dezvoltă un strat de praf nisipos până la adâncimea de -1,50 și un strat de pietrișuri nisipoase cu intercalații de nisip mijlociu, cenușiu cu lentile de argilă cenușie vântată.

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se, pentru nisipuri medii cu îndesare medie : - presiunea conventională - 500 kPa la adâncimea de 1,20 m.

ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AMZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

Din cauza unor posibile variații de facies pe orizontală sau pe verticală, nepuse în evidență de forajul efectuat, se recomandă o presiune convențională de 250 kPa, în ipoteza unor fundatili directe continui sau izolate.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m iar din punct de vedere seismic zona de calcul este de calcul este $a_g = 0,15 g$ și o valoare a perioadei de colt $T_c = 0,7 s$; intensitatea seismică de calcul VIII, scara MSK, cu o pauză de revenire de 125 ani.

Standardul SR EN 1997-1 impune luarea în considerare în proiectarea geotehnică a așa numitelor situații de proiectare, care trebuie astfel alese încât să acopere toate condițiile fizice care pot apărea pe parcursul execuției și exploatării construcțiilor. În SR EN 1990, situația de proiectare este definită drept un set de condiții fizice reprezentând condițiile reale întâlnite într-un anumit interval de timp, pentru care proiectarea demonstrează că stările limită relevante nu sunt depășite. Sunt, de asemenea, definite diferitele situații de proiectare care corespund stărilor limită ultime și de exploatare. La proiectare, trebuie avute în vedere situațiile de proiectare pe termen scurt și pe termen lung.

d. Recomandări.

Se recomandă ca pentru faza de proiectare SF sau PT să se întocmească un studiu geotehnic.



Întocmit

dr. ing. geol. Răzvan Andrei



ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

ANEXA 1 – Fișele determinărilor de laborator

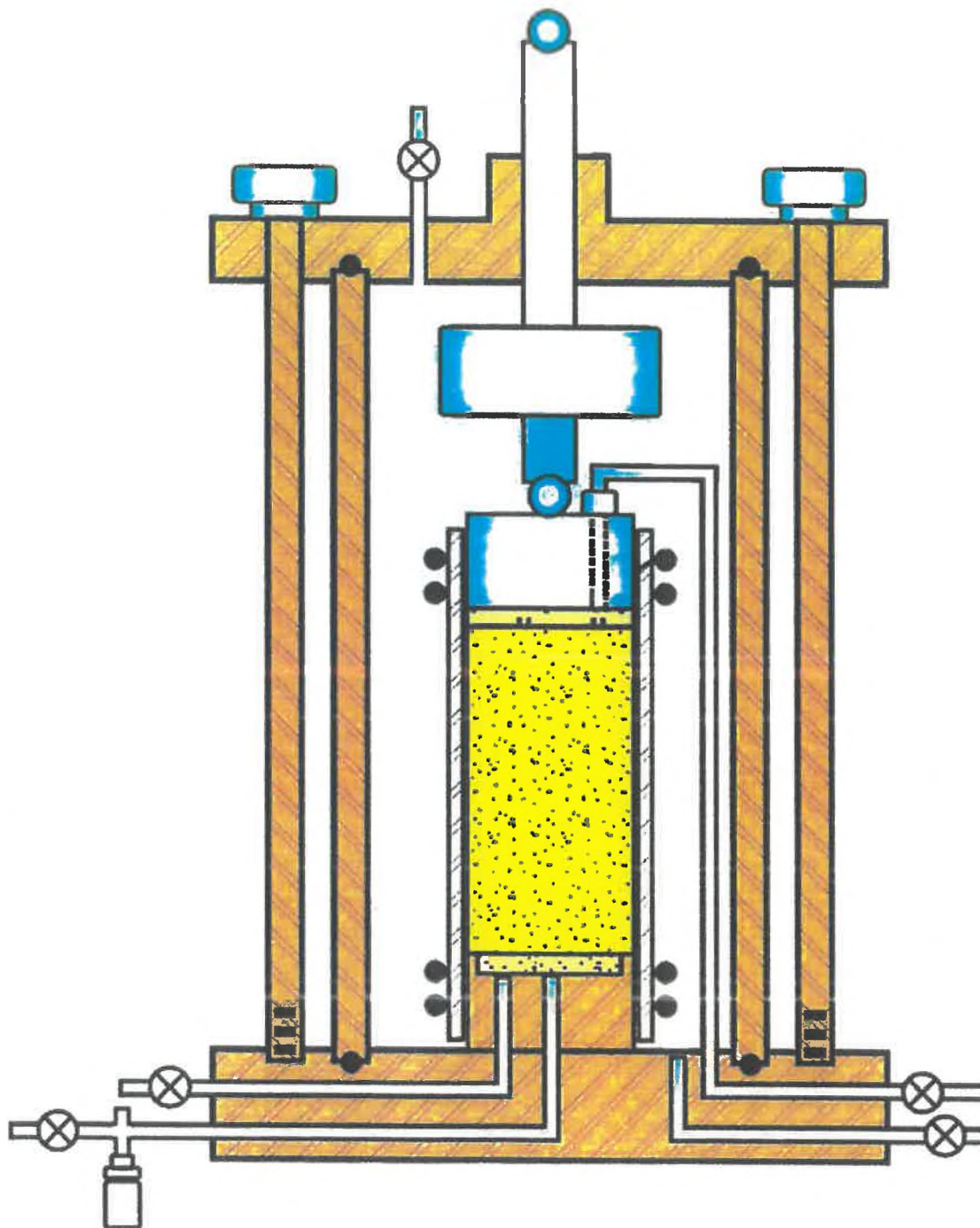
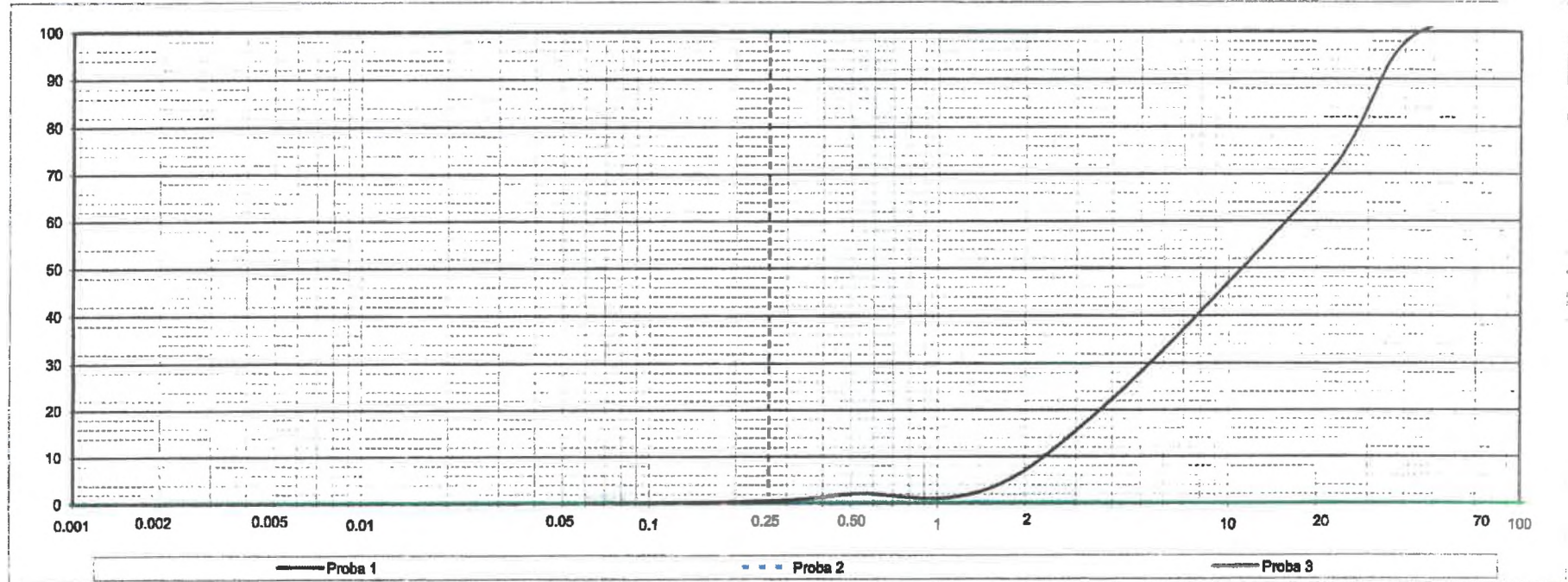


DIAGRAMA DE COMPOZIȚIE GRANULOMETRICĂ
STAS - 1913 / 5 - 1985
GRAIN - SIZE DISTRIBUTION

Șantier (Building Site) Petresti 32
 Sonda (Bore Hole) no. 1
 Proba (Sample) no. 1
 Adâncimea (Depth) 2.00



ARGILĂ - CLAY	PRAF - SILT	FIN - FINE	MEDIUM NISIP - SAND	MARE - COARSE	MIC - FINE PIETRIS - GRAVEL	MARE - COARSE
---------------	-------------	------------	------------------------	---------------	--------------------------------	---------------

Proba (Sample) no : d < 0.002 mm	a 0	b	c	% Argilă coloidală	Proba (Sample) no : 0.25 < d < 0.50 mm	a 1.5	b	c	% Nisip mijlociu (Medium Sand)	Proba (Sample) no : 70.00 < d < 200 mm	a	b	c	% Bolovanis (Cobbles)
0.002 < d < 0.005 mm	0			% Argilă (Clay)	0.50 < d < 2.00 mm	5			% Nisip mare (Coarse Sand)	d > 200 mm				% Blocuri (Boulders)
0.005 < d < 0.05 mm	0			% Praf (Silt)	2.00 < d < 20.00 mm	60			% Pietris mic (Fine Gravel)					
0.05 < d < 0.25 mm	0.5			% Nisip fin (Fine Sand)	20.00 < d < 70.00 mm	33			% Pietris mare (Coarse Gravel)	$U_n = d_{60} / d_{10}$	6.82			
DESCRIEREA MATERIALULUI :					COMPOZIȚIA GRANULOMETRICĂ					COEFICIENTUL DE NEUNIFORMITATE :				
Proba a : Pietris cu nisip					Proba					Proba				
Proba b :					1 2 3					1 2 3				
Proba c :					Argilă 0 0 0					$U_n =$ 6.82 0.00 0.00				
					Praf 0 0 0									
					Nisip 7 0 0									
					Pietris 93 0 0									
					Bolovanis 0 0 0									

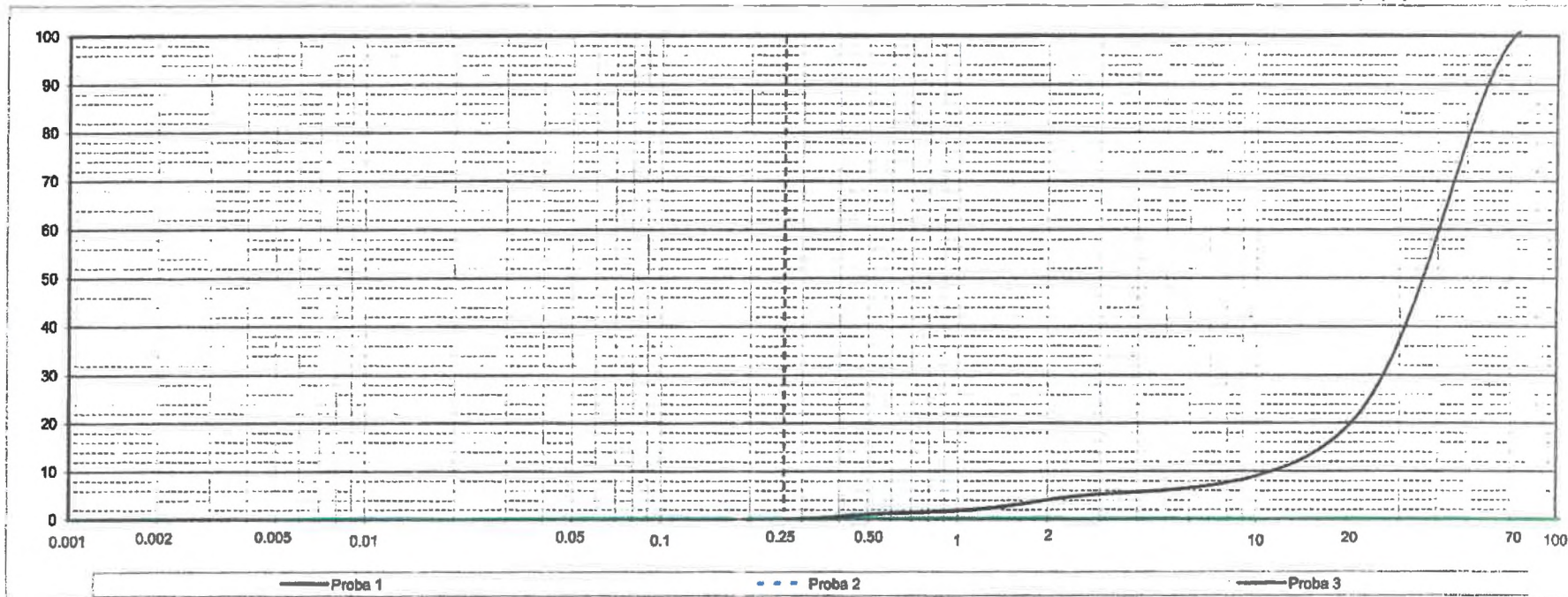
Data : 02.02.2024

Operator : dr. ing. geolog Răzvan Andrei

DOCTOR INGINER
ANDREI RĂZVAN
 ȘI AURELIAN

DIAGRAMA DE COMPOZIȚIE GRANULOMETRICĂ
STAS - 1913 / 5 - 1985
GRAIN - SIZE DISTRIBUTION

Șantier (Building Site) Petresti 32
 Sondaj (Bore Hole) no. 1
 Proba (Sample) no. 2
 Adâncimea (Depth) 4.00



ARGILĂ - CLAY	PRAF - SILT	FIN - FINE NISIP - SAND	MEDIUM NISIP - SAND	MARE - COARSE NISIP - SAND	MIC - FINE PIETRIȘ - GRAVEL	MARE - COARSE PIETRIȘ - GRAVEL
---------------	-------------	----------------------------	------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

Proba (Sample) no : d < 0.002 mm	a	b	c	% Argilă coloidală	Proba (Sample) no : 0.25 < d < 0.50 mm	a	b	c	% Nisip mijlociu (Medium Sand)	Proba (Sample) no : 70.00 < d < 200 mm	a	b	c	% Bolovanis (Cobbles)
0.002 < d < 0.005 mm				% Argilă (Clay)	0.50 < d < 2.00 mm	1			% Nisip mare (Coarse Sand)	d > 200 mm	1			% Blocuri (Boulders)
0.005 < d < 0.05 mm	0			% Praf (Silt)	2.00 < d < 20.00 mm	16			% Pietris mic (Fine Gravel)					
0.05 < d < 0.25 mm	0			% Nisip fin (Fine Sand)	20.00 < d < 70.00 mm	80			% Pietris mare (Coarse Gravel)	$U_n = d_{60} / d_{10}$	3.33			
DESCRIEREA MATERIALULUI :					COMPOZIȚIA GRANULOMETRICĂ :					COEFICIENTUL DE NEUNIFORMITATE :				
Proba a : Pietris cu nisip si rar bolovanis					Proba					Proba				
Proba b :					1 2 3					1 2 3				
Proba c :					Argilă 0 0 0					$U_n =$ 3.33 0.00 0.00				
					Praf 0 0 0									
					Nisip 4 0 0									
					Pietris 95 0 0									
					Bolovanis 1 0 0									

Data : 02.02.2024

Operator : dr. ing. geolog Răzvan Aurelian Andrei

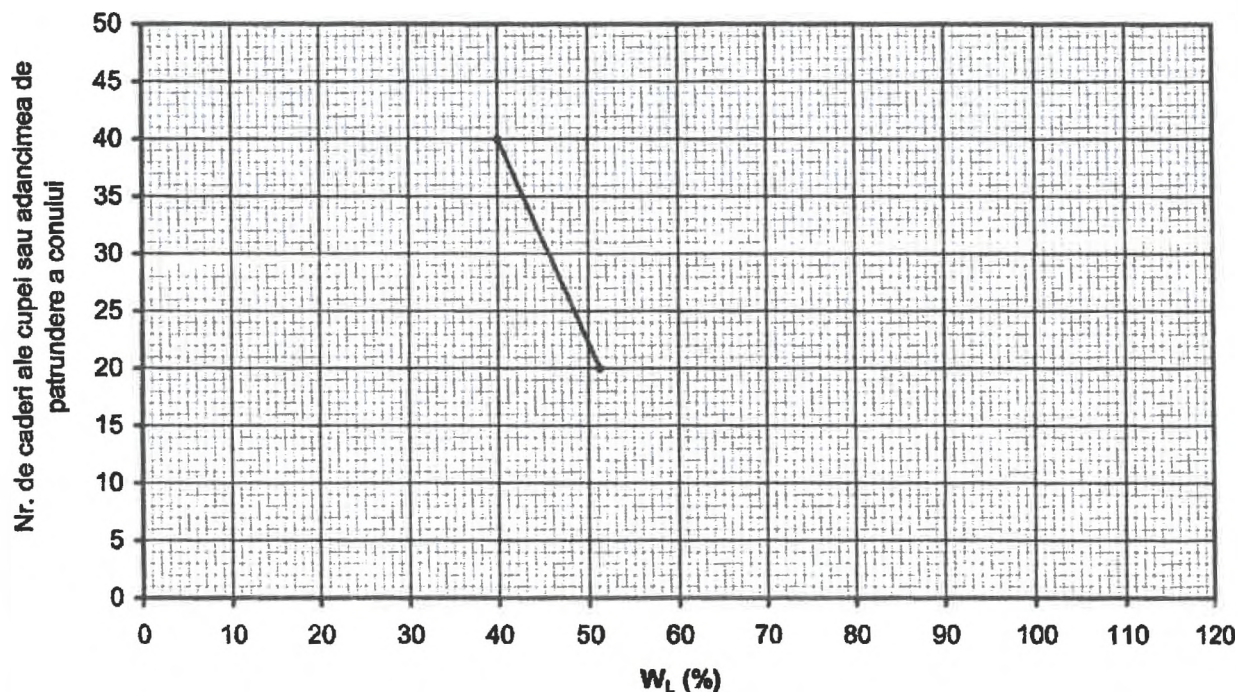


LIMITE DE PLASTICITATE

Şantier (Building Site) Petreşti 32
 Sondaj (Bore Hole) no. 1
 Proba (Sample) no. 2
 Adâncimea (Depth) 2.00

Mersul determinarilor	UM	UMIDITATE NATURALA W			LIMITA INFERIOARA DE PLASTICITATE Wp (%)			LIMITA SUPERIOARA DE PLASTICITATE WL (%), CON VASILIEV		
		(%)						40	20	25
Nr de caderi										
Sticla de ceas nr.	-	1	2	3	6	7		4	5	
Proba umeda + tara [A]	g	28.01	28.01	28.01	17.61	17.61		27.62	29.29	
Proba uscata + tara [B]	g	26.26	26.26	26.26	17.26	17.26		23.83	25.45	
Tara [C]	g	19.00	19.00	19.00	14.60	14.60		15.96	17.96	
$W = \frac{A+B}{B+C} * 100$	%	24.09	24.09	24.09	13.16	13.16		48.16	51.27	50.20
W mediu	%	24.09			13.16					

GRAFICUL LIMITEI SUPERIOARE DE PLASTICITATE



Limita inferioara de plasticitate Wp 13.16 %
 Umiditate naturala W 24.09 %
 Limita superioara de plasticitate WL 49.71 %

Indicele de plasticitate $I_p = W_L - W_p = 36.56$
 Indicele de consistenta $I_c = (W_L - W)/I_p = 0.701$
 Indicele de lichiditate $I_L = (W - W_p)/I_p = 0.299$

Operator : dr. Ing. geolog Andrei Razvan Aurelian



COMPRESIUNEA ÎN EDOMETRU

STAS - 8942 / 1 - 1989

Şantier (Building Site) Petresti 32
 Sondaj (Bore Hole) no. 1
 Proba (Sample) no. 2
 Adâncimea (Depth) 2.00

Ştanţa nr.	55	tara	g		Înălţime ştanţă	h_0	cm	14.00
Geam-ceas nr.	55	tara	g		Diametru ştanţă	Φ	cm	30.00
Densitate schelet	ρ_s	2.65	g/cm ³		Suprafaţă ştanţă	A	cm ²	928.57
Constanta de calcul	$\frac{A \times \rho_s}{m_2 - m_3}$	0.094	-		Volum ştanţă	V_0	cm ³	13,000.00

INDICI FIZICI				INIȚIAL	FINAL
Masă probă umedă + tara (ştanţă + geam)		g		28,009.00	28,009.00
tara ştanţă		g		10.00	10.00
Masă probă umedă + tara	m_1	g		28,009.00	28,009.00
Masă probă uscată + tara	m_2	g		26,260.00	26,260.00
tara geam	m_3	g		30.00	30.00
Masă apă liberă	$m_1 - m_2$	g		1,749.00	1,749.00
Masă probă uscată	$m_2 - m_3$	g		26,230.00	26,230.00
Umiditate	$W = \frac{m_1 - m_2}{m_2 - m_3} \cdot 100$	%		6.67	6.67
Masă probă umedă	$m_1 - m_3$	g		27,979.00	27,979.00
Volum probă	V	cm ³		13,000.00	13,000.00
Densitate	$\rho = \frac{m_1 - m_3}{V}$	g/cm ³		2.15	2.15
Densitate în stare uscată	$\rho_d = \frac{m_2 - m_3}{V}$	g/cm ³		2.02	2.02
Porozitate	$n = (1 - \frac{m_2 - m_3}{V \rho_s}) \cdot 100$	%		23.86	23.86
Indicele porilor	$e = \frac{n}{100 - n}$	-		0.31	0.31
Grad de umiditate	$S = \frac{W \cdot \rho_s}{e} \cdot 100$	-		0.56	0.56
Descriere material :	Pietris nisipos				

Data : 02.02.2024

Operator : dr. ing. geolog Andrei Razvan Aurelian



ÎNCERCAREA DE COMPRESIUNE ÎN EDOMETRU

STAS - 8942 / 1 - 1989

CALCULE

Şantier (Building Site) Petresti 32
 Sondaj (Bore Hole) no. 1
 Proba (Sample) no. 2
 Adâncimea (Depth) 2.00

Număr ştanţă 55
 Înălţime ştanţă h_0 14.00 cm Masă probă uscată $m_2 - m_3$ 26,230.00 g
 Diametru ştanţă Φ 30.00 cm Densitate schelet ρ_s 2.65 g/cm³
 Suprafaţă ştanţă A 928.57 cm² Indice pori iniţial e_0 0.31
 Volum ştanţă V_0 13,000.00 cm³ Constanta de calcul $\frac{A \cdot \rho_s}{m_2 - m_3}$ 0.094

σ' kPa	Δh cm x 10 ⁻³	$h = h_0 - \Delta h$ cm	$\varepsilon = \Delta h / h_0$ %	$e = \frac{A \cdot \rho_s}{m_2 - m_3} \cdot h - 1$	M kPa	m_v 1 / kPa	a_v 1 / kPa	c_c	I_{mp} %
13	57	13.94	0.407	0.3080	6500.00	0.000154	0.0002	0.0087	0.200
26	85	13.92	0.607	0.3054	5600.00	0.000179	0.0002	0.0203	0.464
52	150	13.85	1.071	0.2993	9100.00	0.000110	0.0001	0.0249	0.571
104	230	13.77	1.643	0.2918	11375.00	0.000088	0.0001	0.0426	1.143
234	390	13.61	2.786	0.2768	13000.00	0.000077	0.0001	0.0809	2.000
494	670	13.33	4.786	0.2505					

Notaţii şi formule de calcul

Presiunea efectivă (sarcină)	σ'	[kPa]	Modul de deformare edometric
Tasare sub sarcină	Δh	[cm]	$M = \frac{\Delta \sigma'}{\Delta \varepsilon} \cdot 10^2 = \frac{(\sigma'_2 - \sigma'_1)(1 + e_0)}{e_1 - e_2}$
Înălţime probă sub sarcină	$h = h_0 - \Delta h$	[cm]	Coefficient de compresibilitate volumică
Tasare specifică sub sarcină	$\varepsilon = \Delta h / h_0$	[%]	$m_v = 1 / M$ [1/kPa]
Indicele porilor sub sarcină	$e = \frac{A \cdot \rho_s}{m_2 - m_3} \cdot h - 1$		Coefficient de compresibilitate
Tasare specifică suplimentară			$a_v = \frac{\Delta e}{\Delta \sigma'} = \frac{\Delta e(1 + e_0) \cdot 10^2}{\Delta \sigma'} = m_v(1 + e_0)$
prin umezire	$I_{mp} = e_2 - e_1$	[%]	Indice de compresune
			$cc = \frac{\Delta e}{\log \sigma'} = \frac{e_1 - e_2}{\log(\sigma'_2 / \sigma'_1)}$

Operator :

dr. ing. geolog Andrei Razvan Aurelian

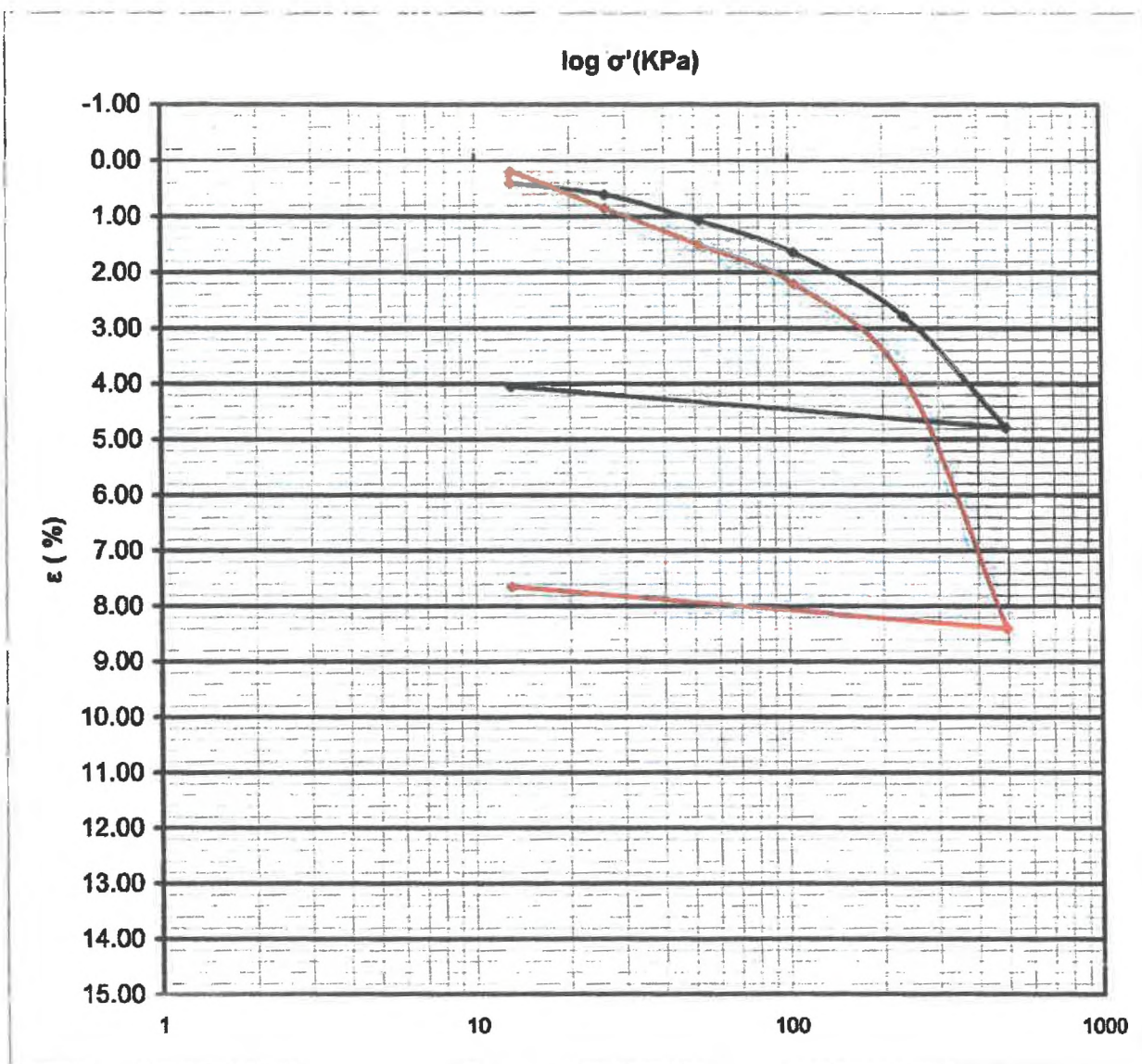


CURBA DE COMPRESIUNE - TASARE

STAS - 8942 / 1 - 1989

Şantier (Building Site)
Sondaj (Bore Hole) no.
Proba (Sample) no.
Adâncimea (Depth)

Petresti 32
1
2
2.00



σ'	ε	e	M	a_v	I_{mp}	m_v	P_u	C_c
(kPa)	(%)	-	(kPa)	(1/kPa)	(%)	(1/kPa)	(kPa)	(%)
200.00	2.49	0.28	12397.82	0.000106	0.81	0.000081		0.06
300.00	3.29	0.27						
ep ₂ = 2.55 %								

TIPUL DE INCERCARE

- Pe epruvetă cu umiditate naturală
- Pe epruvetă inundată la 13 kPa

Data 02.02.2024

Operator : dr. ing. geolog Andrei Razvan Aurelian



CURBA DE COMPRESIUNE - POROZITATE

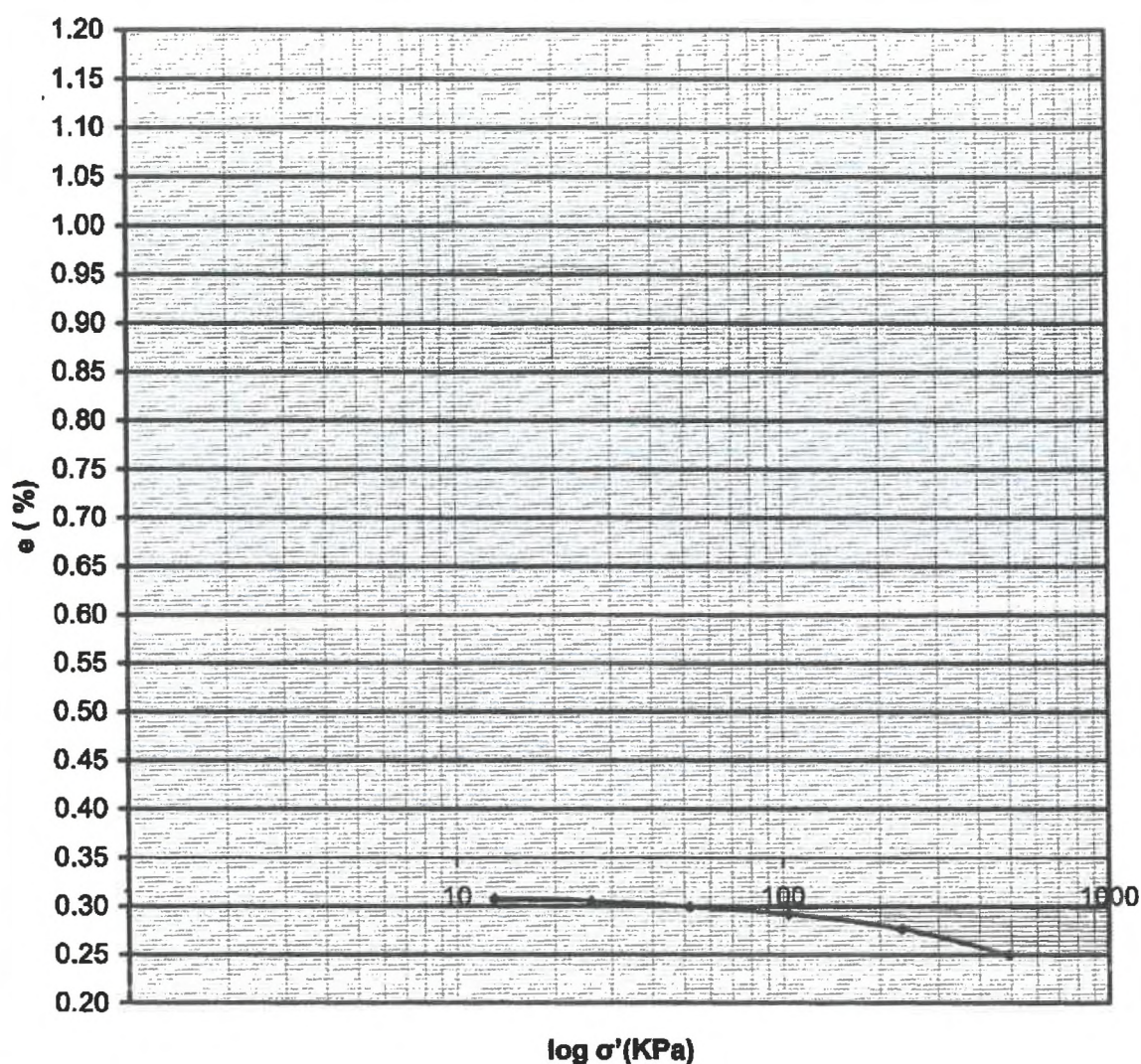
STAS - 8942 / 1 - 1989

Şantier (Building Site)
Sondaj (Bore Hole) no.
Proba (Sample) no.
Adâncimea (Depth)

Petresti 32
1
2
2.00

$e_0 =$

0.31



σ' (kPa)	ε (%)	Δe $\varepsilon(1+e_0)/100$	e $e_0 - \Delta e$	a_v (1/kPa)	C_c %
13.00	0.41	0.01	0.31	0.002021	0.0087
26.00	0.61	0.01	0.31	0.002345	0.0203
52.00	1.07	0.01	0.30	0.001443	0.0249
104.00	1.64	0.02	0.29	0.001155	0.0426
234.00	2.79	0.04	0.28	0.001010	0.0809
494.00	4.79	0.06	0.25		

Data : 02.02.2024

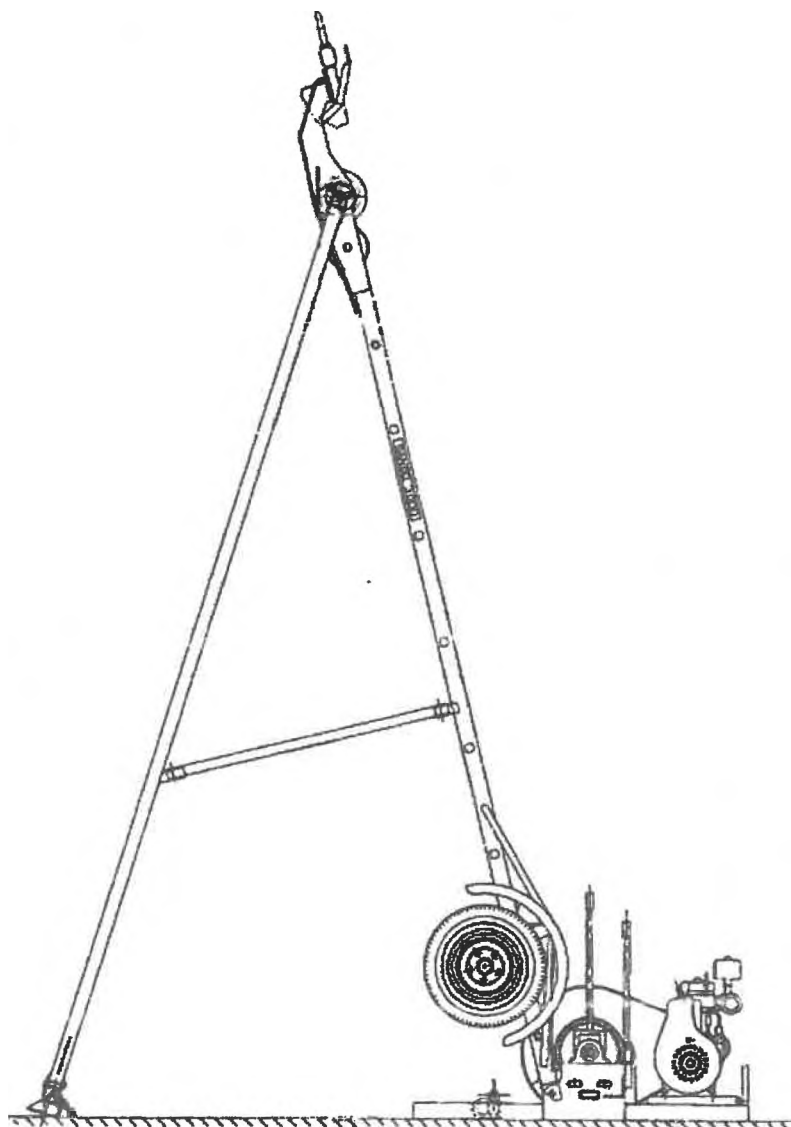
Operator :

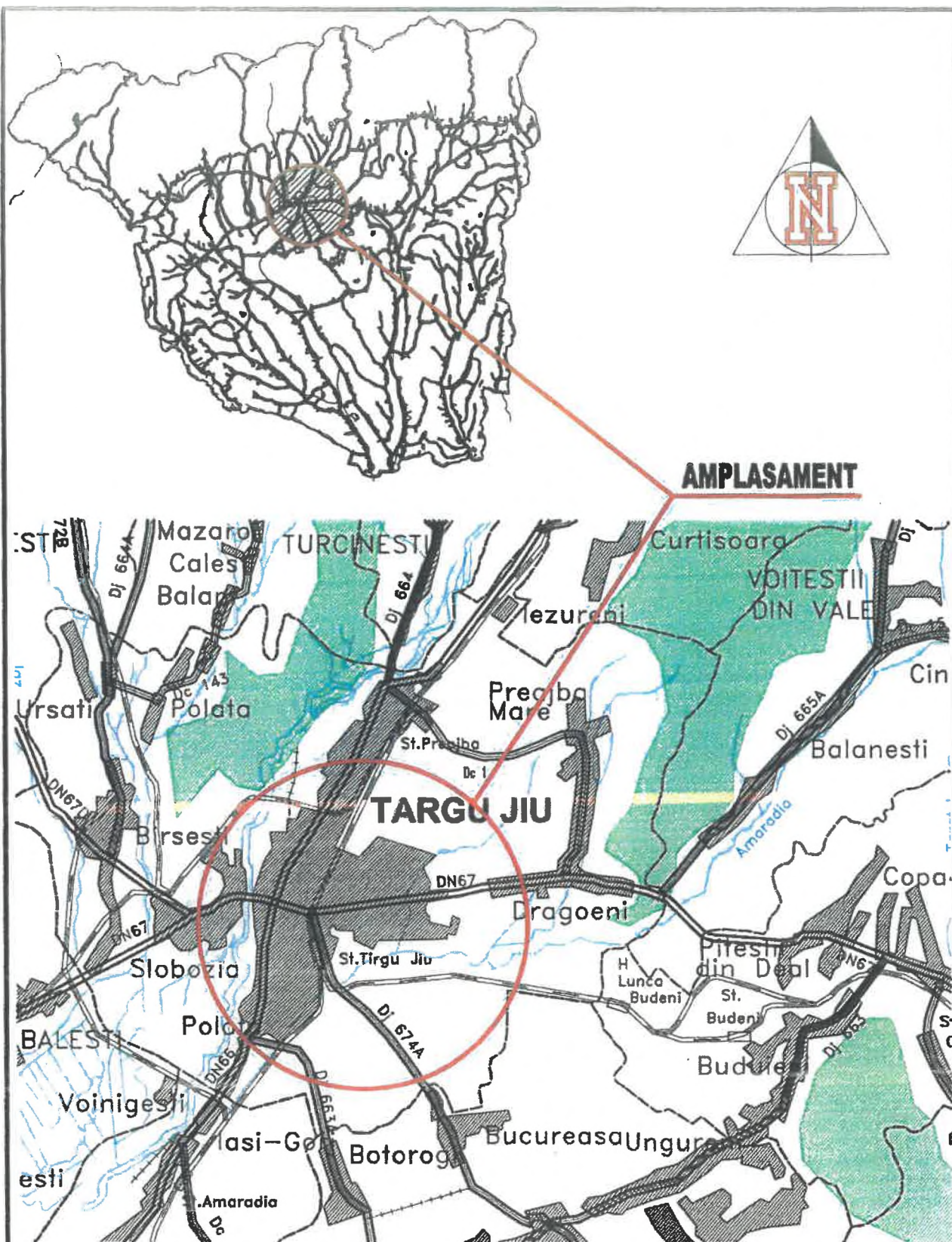
dr. ing. geol. Andrei Razvan Aurelian



ANDREI RAZVAN-AURELIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / CUPLATE / ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ - STR. PETREȘTI, NR. 32, 32A, MUN. TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ	Data	2024
	AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	Pr. Nr.	SG 012

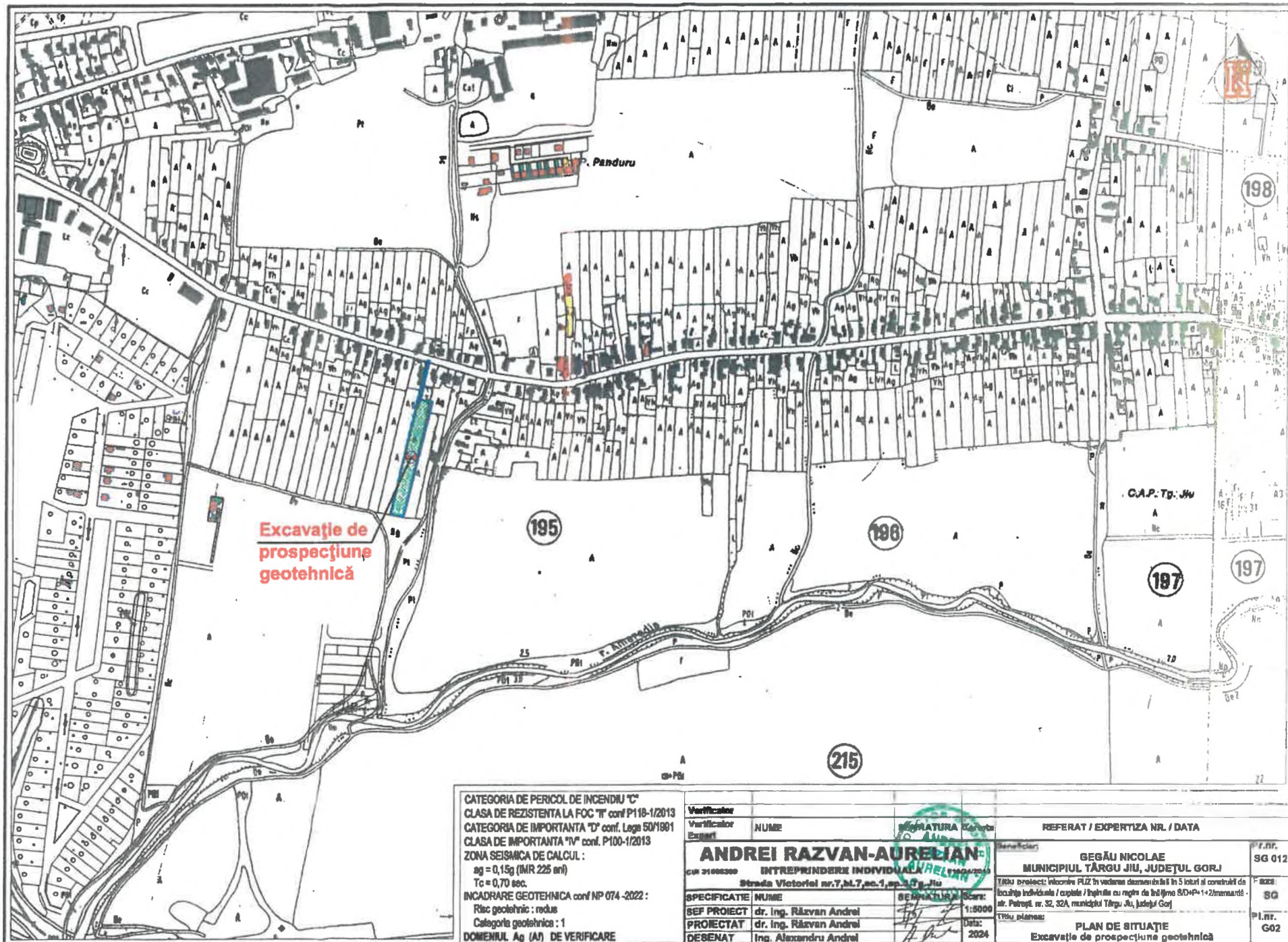
ANEXA 2 – Fișele forajelor de prospecțiune geotehnică





AMPLASAMENT

Verificator					
Verificator	NUME	SEMNATURA	Carita	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Expert					
ANDREI RAZVAN-AURELIAN CUI 31088300 INTREPRINDERE INDIVIDUALA P18242013 Strada Victoriei nr.7, bl.7, sc.1, ap.1, Tg. Jiu				Beneficiar: GEGAU NICOLAE MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDEȚUL GORJ	
SPECIFICATIE NUME SEF PROIECT dr. Ing. Răzvan Andrei PROIECTAT dr. Ing. Răzvan Andrei DESENAT Ing. Alexandru Andrei				Titlu proiect: înlocuire PL2 în vederea dezmembrării în 5 loturi și construcții de locuințe individuale / cuplate / înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/mansardă - etr. Petrești. nr. 32, 32A, municipiul Targu Jiu, Județul Gorj Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Excavație de prospecțiune geotehnică	
SEMNATURA SCIRE: 1100000 Data: 2024				Faza SG Pl.nr. G01	



CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU "C"
 CLASA DE REZISTENȚA LA FOC "I" conf. P118-1/2013
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "D" conf. Lege 50/1901
 CLASA DE IMPORTANȚĂ "IV" conf. P100-1/2013
 ZONA SEISMICĂ DE CALCUL :
 $a_g = 0,15g$ (MR 225 ani)
 $T_c = 0,70$ sec.
 INCADRARE GEOTEHNICĂ conf. NP 074 - 2022 :
 Risc geotehnic : redus
 Categoria geotehnică : 1
 DOMENIUL Ag (A) DE VERIFICARE

Verificator	NUME	SEMPERATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	P.F. NR.
Verificator	NUME	SEMPERATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	SG 012
Expert	NUME	SEMPERATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	SG
ANDREI RAZVAN-AURELIAN				
CUI 31000300 INTREPRINDERE INDIVIDUALA				
Strada Victoriei nr.7, bl.7, sc.1, ap.103, Jiu				
SPECIFICATIE	NUME	SEMPERATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	P.F. NR.
SEF PROIECT	dr. ing. Răzvan Andrei	SEMPERATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	SG
PROIECTAT	dr. ing. Răzvan Andrei	SEMPERATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	P.F. NR.
DESENAT	Ing. Alexandru Andrei	SEMPERATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	G02

Beneficiar: **GEGĂU NICOLAE**
MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ
 Titlu proiect: înlocuire PLZ în vederea demontării în 5 loturi și controlul de
 calitate individuală / cuplete / înghințe cu regim de încălzire SDAP+ 1+2mesează
 str. Petruș nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, Județul Gorj
 Tipul planșei: **PLAN DE SITUAȚIE**
Excavație de prospecțiune geotehnică

EXCAVAȚIE E1 x 6 m
str. Petrești, nr. 32, 32A, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj

Adâncimea stratului	STRATIFICATIA Simbol	DESCRIEREA STRATULUI	Grosimea stratului	PROBE		GRANULOMETRIE										DEFORMATIE EDOMETRICA					FORFECARE DIRECTA							
				Nivelul apei subterane	Adâncimea probei	ARGILA ≤ 0.005 mm	PRAF 0.005 – 0.05 mm	NISIP 0.05 – 2 mm			PIETRIS 2 – 20 mm	BOLOVANIS 20 – 70 mm	Umiditate naturala	Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Indice de consistenta	Credinta volumica la umiditatea naturala	Credinta volumica in stare uscata	Porozitate	Indicatie porfir	Gradul de umiditate	Gradul de neuniformitate	Modulul de deformatie edometric	Tasarea specifica la 200 kPa	Coeficient de compresibilitate	Unghiul de forfecare aparenta	Coeziunea
								mic	mediu	mare																		
m	m	m	m	%	%	%	%	%	%	w, %	w _L , %	w _p , %	L	L	γ _d /cm ³	ρ _d /cm ³	n, %	e	ψ	U _c	M, kPa	E _s (cm/m) 0.4/100	c _v , %	c _u , kPa				
-0.30		Sol vegetal	0.30																									
-1.20		Praf nisipos calenlu-gaibul în amestec cu pietris	1.20																									
		Pietris cu nisip al rar bolovanis, neuniform, îndesat	3.00	2	3.00	-	-	0.5	1.5	5	93	-	5.20			2.17	2.06	22.19	0.29	0.48	6.82			32°08'	0			
-4.00			4.00	4	4.00	-	-	1	1	3	95	1	4.98			2.19	2.08	21.44	0.27	0.48	3.33			34°08'	0			



CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU "C"
 CLASA DE REZISTENȚĂ LA FOC "IF" conf. P118-1/2013
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "D" conf. Lege 50/1991
 CLASA DE IMPORTANȚĂ "IV" conf. P100-1/2013
 ZONA SEISMICĂ DE CALCUL:
 ag = 0,15g (IMR 225 ani)
 Tc = 0,70 sec.
 INCADRARE GEOTEHNICĂ conf. NP 074 - 2022:
 Risc geotehnic: redus
 Categorie geotehnică: I
 DOMENIUL Ag (A) DE VERIFICARE

Verificator	NUME	Semnatura	Scara	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator Expert	ANDREI RAZVAN-AURELIAN	<i>[Signature]</i>	1:100	
SPECIFICATIE		Beneficiar		
NUME		GEGĂU NICOLAE		
SUF. PROIECT		MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ		
PROIECTAT		Titlu proiect: întocmire PUZ în vederea demarării în 5 loturi și construirea locuințe individuale / cupole / îngrușă cu regim de înălțime SD+P+1+2 mansardă - str. Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj		
DESENAT		Data: 2024		
		Titlu planșă:		
		FIȘĂ EXCAVAȚIE DE PROSPECTIUNE GEOTEHNICĂ		
		Excavație E1, h = 6,0 m pe amplasament		



PUZ

GEGAU NICOLAE
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

1

Amplasamentul studiat este situat in Municipiul Targu Jiu, Strada Petresti, nr.32, 32A, Judetul Gorj.

Judetul Gorj se afla asezata in partea de sud-vest a tarii, in vecinatatea sudica a muntilor carpati Carpatii Meridionali, la poalele muntilor Parang.

Privind asezarea geografica in teritoriul administrativ al Judetului Gorj, Municipiul Targu Jiu este asezat in zona centrala a judetului.

SITUATIE EXISTENTA

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Targu Jiu, terenul este situat in intravilan.

Folosinta si destinatia actuala : curti, constructii si arabil.

Destinatia terenului - conform PUG: U.T.R 12 (L.Mp 12) - zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane, conform H.C.L nr.720/27.12.2022

POT existent pe amplasament : 0,00%

CUT existent pe amplasament : 0,00%

S. totala teren : 3557,00 mp



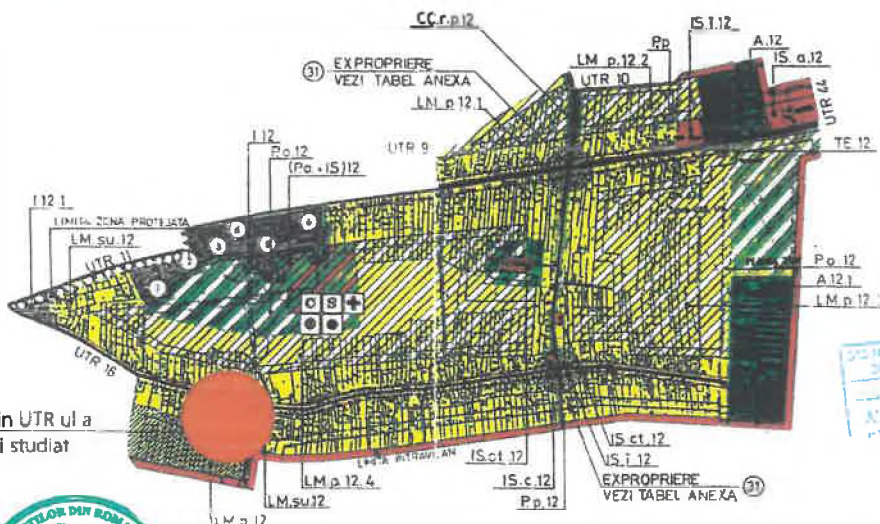
UTR 12

EXISTENT
P. P+1
POT 0 ... 19%
CUT 0,08 ... 0,19

PROPOS
P. P+2
POT 50%
CUT 0,5 ... 0,9



Localizare in UTR ul a
terenului studiat



Referat verificare nr...../ 2023			
-Verificator -expert	Nume	Semnatura	Cerința
refera/expertiză, nr./data			
Beneficiar:			Proiect nr.
GEGAU NICOLAE			62/2023
Titlu proiect:			Faza:
Intocmire PUZ in vederea dovezilor in 5 loturi si construcții de locuințe individuale cu regim de locuințe SID+P+1+2/ansard			P.U.
Titlu planșă:			Planșă nr.
PLAN DE INCADRARE IN ZONA Mun. Targu Jiu, Str. Petresti, nr. 32, 32A, nr. cadastru 55004 J. d. Gorj			U-01
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Șef proiect	Ing. Teodorușcu Ion		
Proiectat	Ing. Petrușcu Alina-Maria		
Desenat	Ing. Petrușcu Alina-Maria		
Data:			
04.2023			

2

PROF. TRANȘIERAL STRADA PETREȘTI



Strada Primavera

[illegible]

Accesi solo al personale

LEGEND:

[illegible]

de certificati o

1

ജനകീയ കലാ സഭ

Racile publice ca
canalizare
cultură, etc.

1

Perca medius pin PUZ

☒ Construcción edificios -



Case de circulație publică Summ.

PROV. 26 VS. 25th C. 1000
CATE 26 VS. 25th C. 1000
CATE 19 25th C. 1000

7000 prelevate circa 10 cm

1

de modo que

1

1

1

7

1



BILANT TERRITORIAL			
	Stare actuala	Stare propusa	
Terren total	3377,00mp	3377,00mp	100%
Terren construit	3377,00mp	3377,00mp	100%
Construit		110,35mp	32,69%
Suprafata utilitatii		173,65mp	51,45%
Suprafata verde		233,00mp	69,28%
Suprafata libera		100,00mp	29,91%
TOTAL	3377,00mp	3377,00mp	100%

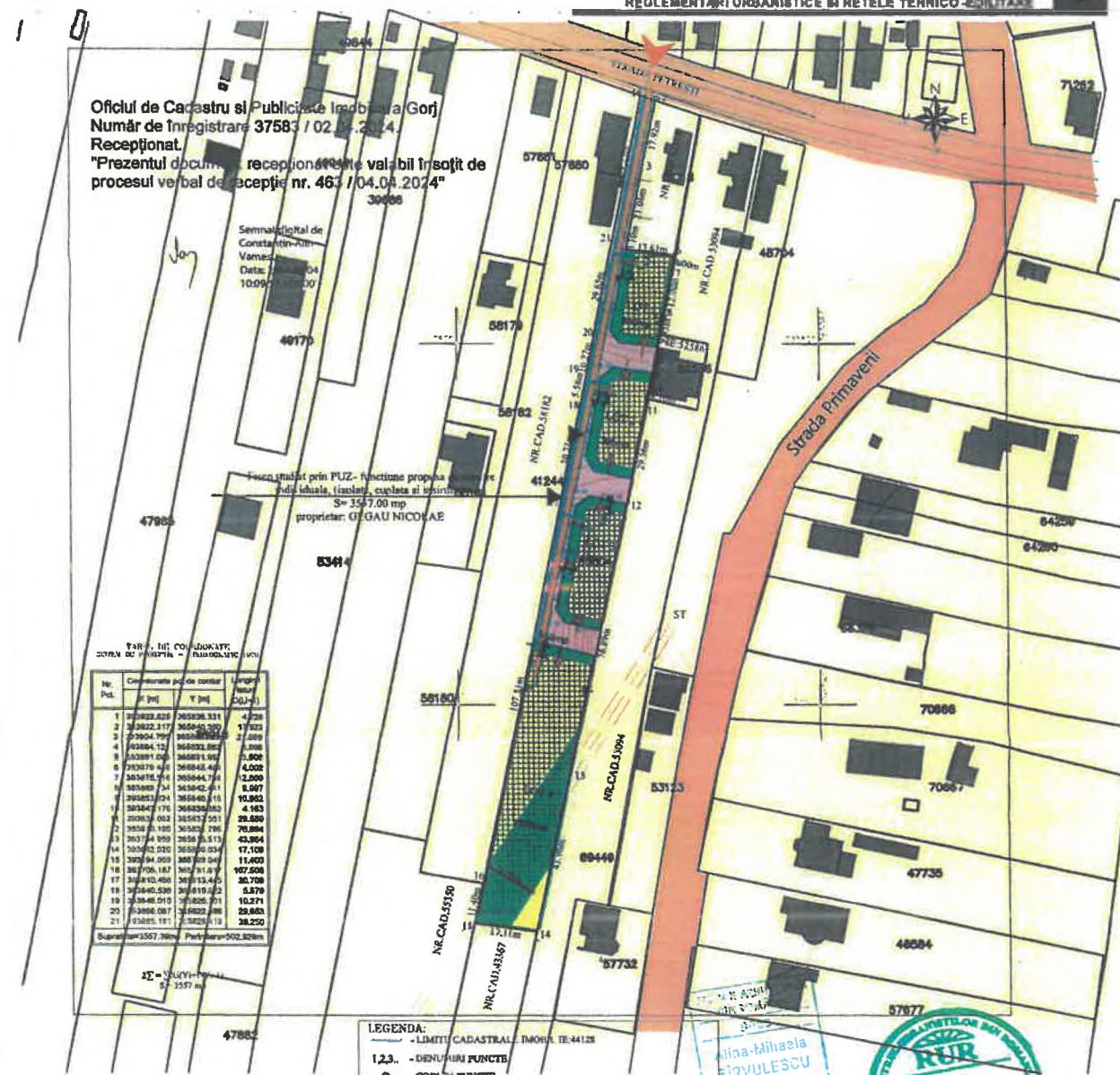
PUZ

GEGAU NICOLAE

3

REGLEMENTARI URBANISTICE SI RELE TEHNICO-EDILITARE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Gorj
Număr de înregistrare 37583 / 02.04.2024.
Recepționat.
"Prezentul document recepționat este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție nr. 463 / 04.04.2024"



Tabel nr. 1 - Cote nivel			
Nr. Pct.	Coordonate punct de cote	Cota (m)	Unitate
1	363822,625	363822,625	4,228
2	363822,317	363822,317	1,723
3	363822,317	363822,317	2,389
4	363822,317	363822,317	2,389
5	363822,317	363822,317	2,389
6	363822,317	363822,317	2,389
7	363822,317	363822,317	2,389
8	363822,317	363822,317	2,389
9	363822,317	363822,317	2,389
10	363822,317	363822,317	2,389
11	363822,317	363822,317	2,389
12	363822,317	363822,317	2,389
13	363822,317	363822,317	2,389
14	363822,317	363822,317	2,389
15	363822,317	363822,317	2,389
16	363822,317	363822,317	2,389
17	363822,317	363822,317	2,389
18	363822,317	363822,317	2,389
19	363822,317	363822,317	2,389
20	363822,317	363822,317	2,389
21	363822,317	363822,317	2,389

- LEGENDA:
- LIMITA CADASTRALA IMOBILITATE
 - DENUIN PUNCTE
 - CODURI PUNCTE
 - CAROIAJ
 - COTE DE NIVEL
 - CURBURA NIVEL
 - STALP CURENT
 - LINEA ELECTRICA AERIANA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE

- Linia teren studiat
Suprafata teren studiat = 3377,00mp
- Acces auto si pietonal drum privat propus
- INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUG
POT maxim conform PUG - 30%
CUT maxim conform PUG - 0,9
- INDICATORI URBANISTICI PROPUZI
POT maxim propus 35%
CUT maxim propus 1,08
- Regim maxim de inaltime 5/4+1+1+2/3 MANSARDA
14 m la m. max. 12,00m
- Acces loturi individuale
- Zona invierare
locuiale individuale
- Zona protectie retea de energie electrice
de medie tensiune
- Cai de circulatie publice
Strada Petrescu
- Retragere minima fata de
strada, 4m
- Retragere conform codului
civil 60cm
- Rele publice de utilitati
colective (canaliz. gaze,
canalizare si apa)
- Retele publice de utilitati
propuse (canaliz. gaze,
canalizare si apa)
- Loturi cu functiune de
locuitor individuala izolata
- Zona constructiile
Specii verzi - minim 20%

Referat verificare nr. / 2023			
-Verificator -expert	Nume	Semnatura	Cerinta
referat/expertiza, nr./data			
GEGAU NICOLAE			Proiect nr. 62/2023
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sei proiect	Joh. Teodorovici Ion		1:1000
Protocolul	Dr. Teodorovici Ion		Date:
Desenul	Dr. Teodorovici Ion		08.2023
Tema proiect: Proiectarea PUZ in vederea dezvoltarii la 3 loturi si construirea locuiale individuale cu regim de locuiala 5/4+1+1+2/3 MANSARDA			Faza:
Tema proiect: REGLEMENTARI URBANISTICE SI RELE TEHNICO-EDILITARE			Planşa nr. U-03



4

UZ **GEORGIA**
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
ORDINARE DE DEZMEMBRARE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZMEMBRARE

Scara 1:1000

Adresa imobilului: Loc. Targu Jiu, Str. Petresti, Nr. 32,32A, Jud. Gorj

Suprafata masurata (mp)

TARGU-JIU

Scara 1:1000

Adresa imobilului: Loc. Târgu Jiu, Str. Petrești, Nr. 32,32A, Jud. Gorj

CIRCULATĂ

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DELIMITARE

Scara 1:1000

Adresa imobilului

Loc. Târgu Jiu, Str Petrești, Nr. 32,32A, Jud. Gorj

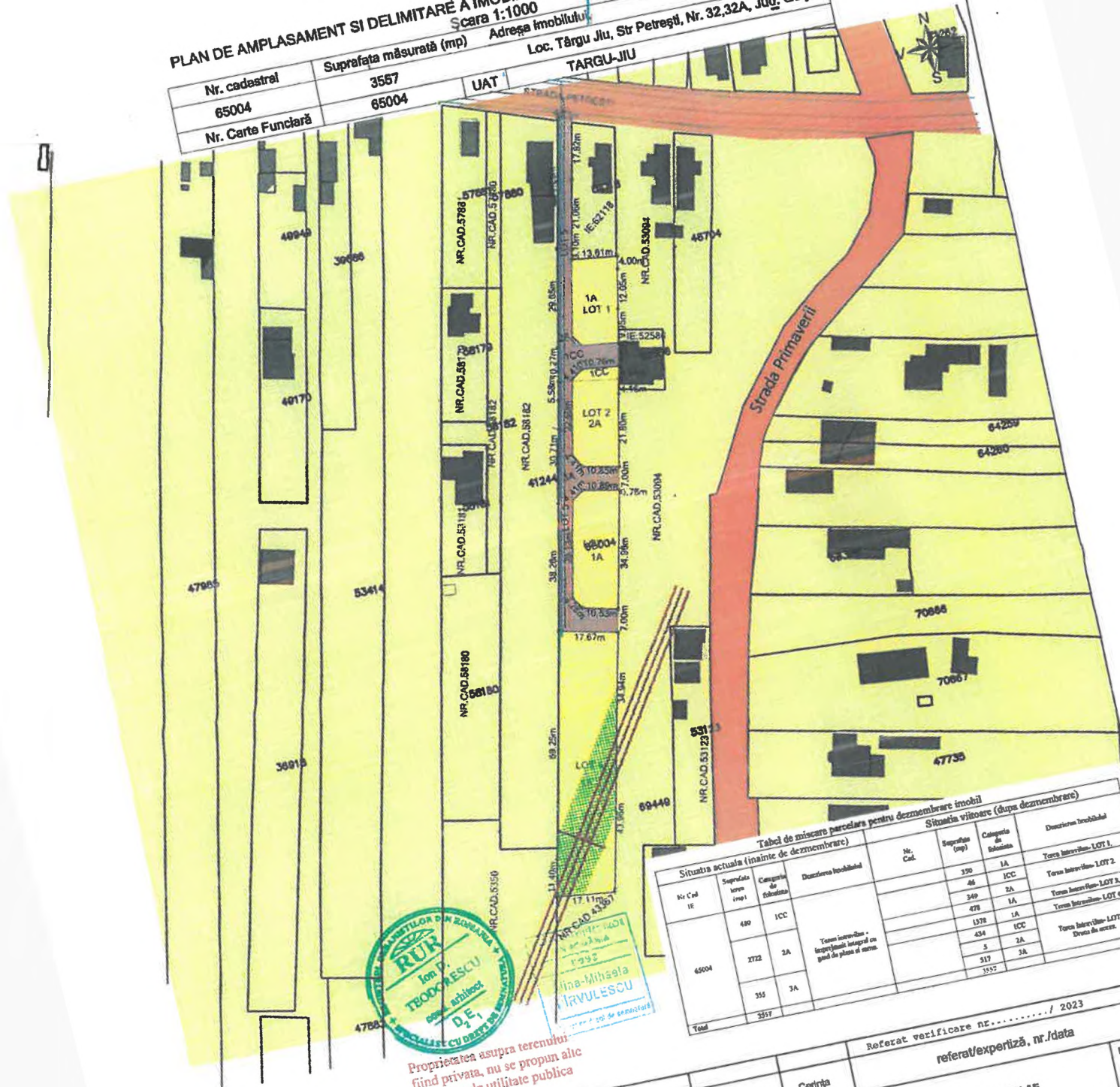
TARGU-JIU

Nr. cadastral	Suprafata măsurată (mp)
65004	3567
Nr. Carte Funciară	65004

UAT

STRADA PETREȘTI

2m



Proprietatea asupra terenului
fiind privata, nu se propun alte
obiective de utilitate publica

Situatia actuala (inainte de dezmembrare)			Situatia viitoare (dupa dezmembrare)			
Nr. Cad. IE	Suprafata terenului (mp)	Categoria de folosinta	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea terenurilor
65004	480	ICC		330	1A	Teren intravilan - LOT 1.
				46	ICC	Teren intravilan - LOT 2.
	272	2A		349	2A	Teren intravilan - LOT 3.
				478	1A	Teren intravilan - LOT 4.
				1378	1A	
	355	3A		434	ICC	Teren intravilan - LOT 5
				5	2A	Drepta de succesi.
	357			517	2A	
Total				3557		

650440

NR. CAD.

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

65004

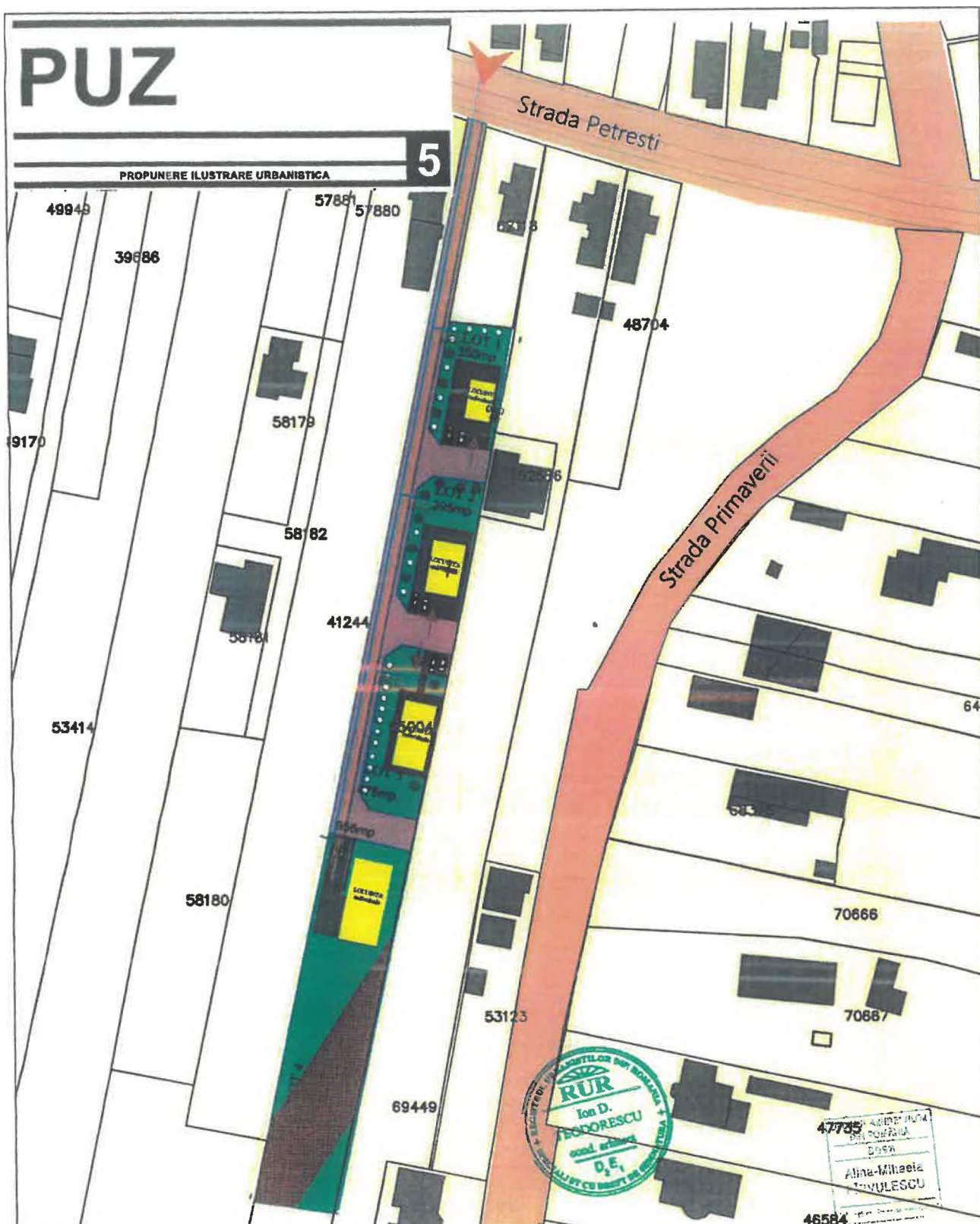
6

[illegible]

PUZ

PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA

5



LEGENDA

Linia terenului
Suprafata teren intravilan = 3557,00mp

Autos auto si pietonal drum privat propus

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘ

POT max propus 35%
CUI max propus 1,08
Regim maxim de inaltime S/D+P+1+2/ MANSARDA
Si maxim cotele 12,00m

Acces la teren individual

Zona de dezvoltare

Locuiri individuale

Drum privat propus (1.1.05)

Cai de circulatie publice

Strada Petresti

Rețele publice de utilități

carantene (gaze, gaze, canalizare si apa)

Rețele publice de utilități

proprie (gaze, gaze, canalizare si apa)

Pozițiile amplasare case

individuale izolate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

Pozițiile amplasare parate

				Referat verificare nr...../ 2023	
-Verificator -expert	Nume	Semnatura	Conținut	referat/expertiză, nr./data	
				Beneficiar:	Proiect nr.
				GEGAU NICOLAE	62/2023
				Titlu proiect:	Planșă:
				Intocmirea PUZ în vederea desemnării la 5 terenuri construcții de locuințe individuale cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansarda	011 -
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu planșă:	Planșă nr.
Șel proiect	ser. Tendoroscu Ion		1:750	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	U-05
Proiectat	ser. Prodanescu, Răzvan Petru		Date:		
Desenat	ser. Pătrușcă, Alina Alina		08.2023		

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

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

**ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA**

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CUPLATE/ ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

- * **Amplasament :**
Mun. Tg.- Jiu, str. Petresti, nr. 32,32A, jud. GORJ,
(nr. Cad. 65004)

- * **Beneficiar:**
GEGAU NICOLAE , Mun. Tg.- Jiu, Bulevardul. Ecaterina Teodoroiu, nr. 4, bl. 4, sc. 2, et. 4, ap. 19, jud. GORJ

- * **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
șef proiect: c. arh. Teodorescu Ion
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

- * **Data elaborării:**
August 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 România (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,

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRI ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

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;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;

INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

- 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

INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petrești, nr. 32,32A. Tg-Jiu, Gorj

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 prin⁹

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 supraterrane 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. Înfrățirea 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 primării.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbaniștii 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 au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

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

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

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul GEGAU NICOLAE a solicitat Primăriei mun. Tg.- Jiu dezmembrarea în 5 loturi în vederea **construirii de locuințe individuale** cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansarda. Primaria a solicitat elaborare Plan Urbanistic zonal și a eliberat în acest sens Certificatul de Urbanism nr. 946 din 06.07.2023. Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține domnului Gegau Sorin, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Terenul studiat, cu suprafața de 3557mp, este format dintr-o parcelă fiind identificată cu numărul cadastral: nr. Cad. 65004.

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în UTR 12 (Lmp 12) – Zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentații de urbanism, pentru care sunt stabilite următoarele reglementări:

POT maxim admis = 35% și CUT maxim admis = 1,08

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3557,00 mp, este de curți, construcții și arabil.

În realitate, terenul este nefolosit și neexploatat, iar în vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zona locuințe individuale;
- circulații carosabile modernizate și nemodernizate între parcele.

Terenul studiat se afla în cartierul Petresti, în zona de locuințe individuale, și are acces în mod direct la strada Petresti, aflata pe latura de nord.

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+I+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care doreste construirea de locuinte individuale si functiuni complementare.

Funcțiunea dominantă (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este aceeași cu funcțiunea principală a UTR-ului in care se afla terenul, respectiv UTR 12, subzona Lm.p12.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- **NORD:** Strada Petresti
- **SUD:** proprietati private,libere de constructii (nr. Cad. 43367);
- **VEST:** proprietati private avand constructii cu destinatia de locuinte (nr. Cad. 58182),
- **EST:** proprietati private avand constructii cu destinatia de locuinte (nr. Cadastral: 53094).

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat intr-o zona aflata in plina dezvoltare, de locuinte, unde se disting multiple constructii noi.

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

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

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

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire individuale pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe₁₃

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARII IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

necesare.

1.3. Surse documentare

- 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. 946/06.07.2023
- Act de alipire nr 3394/11.05.2022,
- Extras de carte funciară pentru informare
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000, întocmit de ing. GEGAU SORIN;
- Plan topografic cu coordonate teren, întocmit de ing. GEGAU SORIN, avizat de OCPI Gorj;
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. ASEAN S.R.L.
- Aviz de oportunitate nr. 82 din 24.10.2023 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 si aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu₁₄

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

completările si modificările ulterioare

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată

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

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

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

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

- Codul Civil.

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

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

- Legea 481/2004 privind protectia civilă

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

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

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

- Legea nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificările și completările;

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

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

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

- Legea administratiei 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 sprijinului₁₅

**INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRI ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA**

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG municipiu Tg.- Jiu în intravilanul municipiului. Terenul se afla în UTR 12 (LMp 12) – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zona de locuințe individuale.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire individuala , cu constructii sub forma izolata, cuplata sau insiruita.

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

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de **locuințe individuale (în regim izolat)** și funcțiuni complementare (sociale, comerț, servicii, turism, agrement).

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

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat, cu suprafața de 3557mp, este format dintr-o singură parcelă, fiind identificată cu numărul cadastral: nr. Cad. 65004.

Imobilele studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în UTR 12 (LMp 12) – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- **NORD:** Strada. Petresti
- **SUD:** proprietati private, libere de constructii (nr. Cad. 43367);
- **VEST:** proprietati private avand constructii cu destinatia de locuinte (nr. Cad. 58182),

- EST: proprietati private avand constructii cu destinatia de locuinte
(nr. Cadastral: 53094).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief.

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

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

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

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

Cele trei terase săpate de râul Jiu de-a lungul timpului, sunt terasa superioară "Ciocârlanul" sau "Poiana Narciselor" cu altitudine de 240,00 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 rachii și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

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

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

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

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității straturilor și a nivelului apei subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

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

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

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

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

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

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

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. *Categoria geotehnică 1*, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile. Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului. Adâncimea de fundare va fi la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față. Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a₁₉

săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

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

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază pentru presiunea convențională P_{conv} de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 250 kPa pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației $B = 1,00\text{ m}$ și adâncimea $D = 2,00\text{ m}$.

P_{conv} de baza = 250kPa;

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal se va face din drumul de acces public (strada Petresti), pe un drum de acces privat propus, cu lățimea de 4,20m și loc de întoarcere la capăt, conform planului de situație.

Din drumul de acces propus se va face accesul la cele 4 loturi propuse pentru construire.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, cu suprafața de 3557mp, este format dintr-o singură parcelă.

Imobilele studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în UTR 12 (LMp 12) – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentații de urbanism.

Terenul este plan cu declivități minore și nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală, fiind liber de construcții.

Pe teren există o construcție cu destinația de anexă provizorie, pe 3 furci, fără fundație, fără pereți, doar cu o copertină de tablă, având suprafața 19,25mp, care se va ridica ulterior eliberându-se terenul pentru investiția / parcelarea propusă.

POT existent = 0,54% și CUT existent = 0,005.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), în₂₀

corelare cu dorințele beneficiarului, sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime S/D+P+2/M, cu H maxim la cornisa = 12,00 m.

P.O.T. maxim propus = 35,00% și C.U.T. maxim propus = 1,08 pentru loturile destinate pentru locuințe individuale izolate si functiuni complementare.

Terenul este traversat de rețea medie de energie electrica, ce impune restrictii de constructie pe un culoar cu latimea de 14m, reprezentand zona de protectie a rețelei.

2.6. Echiparea edilitară

Pe strada Petresti, situata la nord, există rețea energie electrică, apă, canalizare menajeră, gaze și telecomunicații/internet.

Pentru bransarea investițiilor propuse de pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, bransamentele necesare.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele publice edilitare existente in zona se vor suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

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

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

Cerințele pentru construcții de locuire în această zonă, precum și pentru unele construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii), sunt mari.

Pentru dezvoltarea zonei într-o etapă de perspectivă viitoare, se propun functiuni precum locuire colectiva de mici dimenisiuni, comert, servicii (afterschool).

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol₂₁

de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, atât din punct de vedere financiar (prin vânzarea parcelelor propuse) cât și pentru confortul de locuire. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, UTR 12 (LMp 12) – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

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

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

Funcțiunea dominantă (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu subzona de locuințe individuale din acest - UTR 12 (LMp 12) .

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUENTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

Accesul auto si pietonal se va face din drumul de acces public strada Petresti, printr-un drum de acces privat.

Terenul studiat se va dezmembra in 5 loturi, 4 loturi pentru construire si 1 lot pentru drum. **Toate loturile sunt destinate pentru locuințe unifamiliale maxim S/D+P+2/M, individuale , izolate.**

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare , in mod colectiv, pe drumul de acces privat propus in incinta, din rețelele existente de-a lungul străzii Petresti pentru apă, canalizare, , energie electrică, internet și gaze, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

Se mai propun împrejuriri, anexe și amenajări de incintă.

Suprafața propusă a terenului destinat pentru loturi (pentru construcții) este de 2601,00 mp.

Suprafața propusă a terenului destinat pentru circulații auto si pietonale (carosabil, trotuare și parcare) este de 956,00 mp.

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

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

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

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

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

Parcelarea propusa respectă condițiile impuse prin lege, fiind formata din urmatoarele suprafete de teren:

Nr. parcela	Suprafata
Lot 1- pentru construire	350mp
Lot 2-pentru construire	395mp
Lot 3- pentru construire	478

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

Lot 4- pentru construire	1378
Lot 5 - drum	965mp

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

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Proprietarul terenului va construi locuințe pe care dorește să le vândă, dar va opta și pentru varianta de a vinde parcelele către alte persoane care doresc să realizeze locuințe individuale, colective, pensiuni, spații comerciale, birouri sau prestări servicii, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru locuințe individuale pe terenurile din vecinătate, din strada Primaverii, strada Unirii si Calea Bucuresti. Funcțiunea de locuire propusă de beneficiar și funcțiuni complementare, compatibilă cu cea de locuire, susținută prin prezenta documentație poate ramane în UTR 12 , in sa subzona de locuinte.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de

INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu case unifamiliale, cu acces direct din strada Primaverii și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale și colective de mici dimensiuni. Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la fiecare lot propus se va face din drumul de acces privat propus (strada de categoria IV ce deservește 4 proprietăți), cu lățimea de 4,20m și loc de întoarcere la capăt, conform planului de situație.

Lotul nr. 5, care se va folosi drept drum de acces la proprietăți, are acces direct din drumul public denumit strada Petresti.

3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial si indici urbanistici

Zona studiată are o suprafata totala de 3557,00mp , si este formata dintr-o singura parcela de teren, aflata in proprietatea domnului Nicolae Gegau.

Imobilul cu numarul cadastral 65004 se afla in intravilanul municipiului Tg-Jiu.

Lotul propus, cu nr. 5 , se va folosi drept drum de acces la proprietati, avand acces direct din drumul public denumit strada Petresti.

Parcelele existente respecta conditiile stabilite de RGU 525 privind parcelarea terenurilor (latime, adancime, suprafata).

Pe teren exista o constructie cu destinatia de anexa provizorie, pe 3 furci , fara fundatie, fara pereti, doar cu o copertina de tabla, avand suprafata 19,25mp ,care se va ridica ulterior eliberandu-se terenul pentru investitia / parcelarea propusa.

POT existent = 0,54% și CUT existent = 0,005.

Zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, in regim izolat, si alte constructii cu functiuni complementare (anexe gospodaresti, spatii comerciale, spatii prestari servicii, pensiuni, etc.)

Regimul de inaltime propus este max S/D+P+2/M iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 m.

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

BILANT TERITORIAL

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren arabil	3557,00	100,00%		

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA**

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

Steren curți-construcții pentru locuințe și funcțiuni complementare, din care:			2601,00	73,13%
- Construcții			910,35	25,59%
- Teren liber			1170,45	32,92%
- Spații verzi			520,20	14,62%
Străzi / Parcaje/ Trotuare comune			956,00	26,87%
Steren studiat	3557,00	100,00%	3557,00	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe drumul de acces privat propus prin branșarea la rețelele existente de-a lungul străzii Primaverii: apă, canalizare, energie electrică, gaze, tv cablu și internet, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. În zonă telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare.

Alimentarea cu apă

- se poate realiza de la rețeaua de apă a localității existente în adiacența (strada Petresti);

Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea și evacuarea apelor uzate.

- se poate realiza de la rețeaua de canalizare a localității existente în adiacența (strada Petresti);

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor spre spațiile verzi interioare amenajate.

Alimentarea cu energie electrică

-se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității aflată în adiacența (Strada Petresti)

Telecomunicații

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

Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe gaze, pompe de căldură, electrice), sau alte variante.

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

Alimentarea cu gaze naturale

Se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității aflată în adiacență (Strada Petresti), aceasta nefiind obligatorie, în cazul în care beneficiarul optează pentru soluții alternative de încălzire (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, centrale electrice, etc).

Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

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

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: -28

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

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

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

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

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija noilor proprietari, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

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

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

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

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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

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

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

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

***Protecția aerului**

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

***Protecția împotriva radiațiilor**

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

***Protecția solului și a subsolului**

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

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

***Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

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

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

3.8 Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor.

Terenul studiat este proprietate privată a domnului Gegau Nicolae.

Parcelele propuse cu nr 1-4 , propuse pentru construire vor ramane in proprietatea privata a domnului Nicoale Gegau sau a altei persoane fizice sau juridice.

Lotul cu nr 5, amenajat ca si drum de acces este propus pentru cedare catre primaria Tg-Jiu si trecerea in domeniul public al municipiului.

Terenul este traversat de retea medie de energie electrica, ce impune restrictii de constructie pe un culoar cu latimea de 14m, reprezentand zona de protectie a retelei.

4. CONCLUZII

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

INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține domnului Gegau Nicolae, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Terenul studiat, cu suprafața de 3557mp, este format dintr-o parcelă, fiind identificată cu numărul cadastral: nr. Cad. 65004.

Imobilele studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în UTR 12 (LMP 12) – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentații de urbanism.

POT maxim admis = 35% și CUT maxim admis = 1,08

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 3557,00 mp, este de teren arabil.

În realitate, terenul este nefolosit și neexploatat, iar în vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zonă locuințe individuale;

- circulații carosabile modernizate și nemodernizate între parcele.

Terenul studiat se afla în cartierul Petresti, în zona de locuințe individuale, și are acces în mod direct la strada Petresti, aflată pe latura de nord.

Terenul studiat se învecinează:

- NORD: Strada Petresti
- SUD: proprietăți private, libere de construcții (nr. Cad. 43367);
- VEST: proprietăți private având construcții cu destinația de locuințe (nr. Cad. 58182),
- EST: proprietăți private având construcții cu destinația de locuințe (nr. Cadastral: 53094).

Accesul auto și pietonal se va face din drumul de acces public strada Petresti, pe un drum de acces propus (lot 5), cu lățime de 4,20m.

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA**

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

Parcelele de teren au urmatoarele suprafete:

Nr. parcela	Suprafata
Lot 1- pentru construire	350mp
Lot 2-pentru construire	395mp
Lot 3- pentru construire	478
Lot 4- pentru construire	1378
Lot 5 - drum	965mp

Zona functională propusa – zonă locuințe individuale, in regim izolat, si alte constructii cu functiuni complementare (anexe gospodaresti, spatii comerciale, spatii prestari servicii, pensiuni, etc.)

Regimul de inaltime propus este max S/D+P+2/M iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 m.

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

Terenul este traversat de retea medie de energie electrica, ce impune restrictii de constructie pe un culoar cu latimea de 14m, reprezentand zona de protectie a retelei.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

BILANT TERITORIAL

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Steren arabil	3557,00	100,00%		
Steren curți-construcții pentru locuințe și funcțiuni complementare, din care:			2601,00	73,13%
- Construcții			910,35	25,59%
- Teren liber			1170,45	32,92%

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

- Spatii verzi			520,20	14,62%
Străzi / Parcaje/ Trotuare comune			956,00	26,87%
Steren studiat	3557,00	100,00%	3557,00	100%

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

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

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

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

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

Sunt permise:

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

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

Aliniamentul construcțiilor noi propuse, la stradă, va fi de minim 4,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

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

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform³⁴

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

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

Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,90 m față de terenul natural.

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

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

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Proprietarul terenului sau proprietarii parcelelor (în cazul vânzării acestora), va/vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu branșamentele necesare pentru fiecare lot în parte.

Deoarece terenurile au suprafețe diferite iar POT-ul și CUT-ul limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, vor exista construcții diferite ca formă și dimensiuni cu valoare a investiției diferite, astfel încât valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare beneficiar și obiectiv, în parte.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525.

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**

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA**

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

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:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată
- modernizarea tramei stradale
- realizarea unor dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

alimentare și nealimentare

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

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

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., 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, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., 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,

C. Arh. Teodorescu Ion

Arh. Pirvulescu A. Mihaela



INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CUPLATE/ INSIRUITE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

I. Dispoziții generale

- 1. Rolul R.L.U.**
- 2. Baza legală a elaborării**
- 3. Domeniul de aplicare**

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**
- 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**
- 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**
- 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurimi**

III. Zonificare funcțională - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L – locuirea**
- C – căi de comunicație**
- SP – spații plantate, agrement, sport**
- GC – gospodărie comunală**
- TR – echipare edilitară**

V. 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, strada Petresti, nr. 32,32A, Jud. Gorj.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite prin UTR 12 (LMP 12) – zonă de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism, care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.

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. 946 din 06.07.2023 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.

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE
INDIVIDUALE / CUPLATE/ INSIRUIITE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GE GAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

- 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 și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 771 din 23.08.2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise

circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea 292/2018 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, din 10 decembrie 2018.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

3. Domeniul de aplicare

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, str. Petresti, nr. 32,32A, jud. Gorj, respectiv cea indicată în avizul de oportunitate nr. 82 din 24.10.2023 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

Terenul studiat, cu suprafața de 3557mp, este format dintr-o singură parcelă, fiind identificată cu numărul cadastral: nr. Cad. 65004.

Imobilele studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în UTR 12 (LMp 12) — zonă de dezvoltare pentru care se vor elabora documentații de urbanism, fiind proprietatea domnului Gegau Nicolae, conform actului de alipire atasat la dosar.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- NORD: Strada. Petresti
- SUD: proprietati private, libere de constructii (nr. Cad. 43367);
- VEST: proprietati private avand constructii cu destinatia de locuinte (nr. Cad. 58182),
- EST: proprietati private avand constructii cu destinatia de locuinte (nr. Cadastral: 53094).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea

patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole 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, terenurile 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, învelițoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

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.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Se propune funcțiunea principală de locuințe, sub forma de locuințe individuale sau locuințe colective de mici dimensiuni șprecum si funcțiuni complementare, sociale, comerciale, servicii, agrement și turism.

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a se stabili pe terenul studiat ,format dintr-o parcela construibila, funcțiunea dominantă de locuire (individuala,izolata, cuplata sau insiruita si colectiva de mici dimensiuni), iar terenul studiat prin prezentul PUZ este propus să ramana în UTR 12 (LMp 12) – Zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism, pentru care se vor aplica regulile de bază deja stabilite și aprobate în Capitolul

INTOCARE PUIZ IN VI DE LA DEZMEMBRARI IN 5 LOTURI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CUPLATE/ INSIRUITE CU REGIM DE INALTIME S/D+P+1+2/MANSARDA

GEGAU NICOLAE, Strada Petresti, nr. 32,32A, Tg-Jiu, Gorj

II al Regulamentului de Urbanism al mun. Tg.- Jiu, care se vor completa cu reglementări similare pentru zone cu funcțiuni colective existente la nivelul municipiului Tg.- Jiu.

În prezent, UTR - ul 12 figurează ca zonă cu locuințe individuale, servicii , industrie si parcuri si gradini publice, dar situația reală, la nivelul fondului construit existent (datorită a ceea ce s-a executat în timp și a modificărilor funcționale aprobate), a transformat acest UTR în zonă preponderent cu locuire si cu spatii de prestari servicii , comerciale(de-alungul strazii Calea Bucuresti).

Toate loturile sunt destinate pentru locuințe unifamiliale maxim S/D+P+2/M, individuale, cuplate sau insiruite,

De asemenea, se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare , in mod colectiv, pe drumul de acces privat propus in incinta, din rețelele existente de-a lungul străzii Primaverii pentru apă, canalizare, , energie electrică, internet și gaze, cu posibilitatea branșării fiecărui lot propus. Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asphaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S/D+P+2/M niveluri in regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spați verzi.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitățile manufacturiere.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- construcții provizori;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și dateriorând finisajul acestora;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- depozitare en-gross;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulație publică;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime S/D+P+2/M, cu H maxim construcție la streasina= 12,00 m.

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să

depășească înălțimea standard stabilită.

Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

Procentul de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului

P.O.T. propus pentru fiecare parcela este maxim 35%

C.U.T. maxim propus 1,08

Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ va finanța amenajarea circulației auto, a parcarilor și a trotuarelor situate în incintă și racordul rutier pentru accesul în incintă.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor locuibile astfel încât să se asigure însorirea lor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare.

Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 4 m fata de limita de proprietate stradala.

Amplasarea parcarilor în zona imobilelor propuse vor respecta distanța minimă de 5,00 m față de fațadele cu ferestre la camere locuibile (dormitoare și camere de zi).

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al 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 sau supraterane, 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.

Amplasarea fata de limitele de proprietate

Amplasarea fata de limitele de proprietate laterala si posterioara se va face cu respectarea prevederilor codului Civil (60 cm pentru perete plin sau cu ferestre mate fixe sau basculante, si 2.00 m pentru perete cu ferestre ce permit vederea)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accesul auto si pietonal la fiecare lot propus se va face din drumul de acces privat propus cu latimea de 4,20m si loc de intoarcere la capat, conform planului de situatie.

Lotul cu nr 5 se va folosi drept drum de acces la proprietati, are acces direct din drumul public denumit strada Petresti.

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcțiile propuse pe cel puțin 2 laturi, una din stradă și una pe o laterală a construcțiilor, iar latimea caii de acces sa fie minim 3,5m.

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.

Se va realiza trotuar de 1m latime pe una dintre laturile drumului din incinta propus, amenajat la nivelul carosabilului si delimitat prin marcaj rutier.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelor edilitare, pentru că există posibilitatea realizării infrastructurii tehnico-edilitare pe ambele străzi propuse prin racordarea acestora la rețelele existente de-a lungul străzii Primaverii (apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze), cu posibilitatea bransării fiecărui lot propus.

Extinderea rețelelor edilitare existente

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii Petresti pentru apă, canalizare, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea bransării fiecărui imobil propus.

Se propune realizarea rețelor tehnico-edilitare sub străzile propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestora, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

Branșamentele necesare și amenajarea cailor de circulație comune se vor face pe cheltuiala beneficiarului, conform avizului de oportunitate nr. 82 / 24.10.2023.

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

Înălțimea construcțiilor

Ținând seama de faptul că regimul de înălțime al construcțiilor din proximitate este $P \dots P+1$, se propun construcții cu un regim de înălțime maxim $S/D+P+2/M$, cu H maxim construcție la streasina = 12,00 m.

Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită.

Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaie

Pentru constructiile cu destinata de locuinte individuale se va asigura minim 1 loc de parcare în incintă sau garaj.

Pentru constructii cu alte destinatii complementare locuirii, se vor asigura locuri de parcare conform RGU 525/1996, in incinta.

Spatii verzi

În incinta fiecărui lot se vor amenaja spații verzi plantate.

Pentru constructiile cu destinatia de locuinta individuala se vor realiza spatii verzi in incinta de minim 20% din suprafata parcelei/lotului.

Împrejurii

Conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG mun. Tg.-Jiu și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejurii opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejuririlor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu h = 90 cm la stradă. La frontul stradal, se propune, realizarea de către inițiatorul prezentului PUZ a unor împrejurii care să fie tratate unitar, din punct de vedere arhitectural.

III. Zonificare functionala

1.1. Unitati si subunitati functionale

Imobilele studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, în UTR 12 (LMP 12) – Zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentații de urbanism.

Terenul studiat în prezentul PUZ este propus să rămână în UTR 12 – zonă locuințe individuale Unirii – Calea București, în subzona LMP12.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- **L – locuirea**

Funcțiunea dominantă propusă este locuințe unifamiliale

- **IS – instituții și servicii**

Se pot realiza spații desinate funcțiunii pentru prestări servicii nepoluante (birouri administrative, cabinete medicale, etc), turism (cazare tip aparthotel), amplasate în imobilele propuse;

- **ID – unități de producție și depozitare**
nu e cazul

- **C – căi de comunicație**

Se vor realiza străzi, trotuare publice și parcuri – obiective de utilitate publică propuse prin prezentul PUZ

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

- **GC – gospodărie comunală, platforme de gunoi**

Se vor amenaja platforme pentru pubele de gunoi în incinta fiecărui lot propus care se vor ridica periodic de către firme specializate prin grija viitorilor proprietari (în baza unor contracte de servicii)

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

V. 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 ramana în UTR 12, în subzona LMp 12.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525.

Întocmit,

C. Arh. Teodorescu Ion

Arh. Pirvulescu A. Mihaela



19



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Ion-Bogdan Bejinari

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar,
Natalia Popescu

ANEXA 3 HCL nr. 191/30.04.2025

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin

Planul Urbanistic Zonal: „**DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE/ÎNSIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+I+2/MANSARDĂ**”, STRADA PETRESTI, NR. 32, 32A, NR. CAD. 65004, TÂRGU-JIU, JUDEȚUL GORJ

Generat de imobilul situat în municipiul Târgu Jiu, județul Gorj

Beneficiar: GEGĂU NICOLAE

Identificat prin C.F. 65004

Conform Avizului de oportunitate nr. 82 din data de 24.10.2023

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE			IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. Crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapile de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Extindere rețea de apă cca. 120 ml, cămine de vane, hidranți de incendiu cu cuplare din rețeaua publică existentă pe strada Petrești (inclusiv lucrări pe domeniul public)	15.000 lei	GEGĂU NICOLAE	Elaborare, aprobare documentație Execuție lucrare (anul 2025-2029)
2	Extindere rețea de canalizare menajeră cca. 120 ml, cămine cu cuplare din rețeaua publică existentă pe strada Petrești (inclusiv lucrări pe domeniul public)	30.000 lei		Elaborare, aprobare documentație Execuție lucrare (anul 2025-2029)
3	Extindere rețea de gaze-naturale cca. 120 ml, prin cuplare din rețeaua publică existentă pe strada Petrești (inclusiv lucrări pe domeniul public)	40.000 lei		Elaborare, aprobare documentație Execuție lucrare (anul 2025-2029)
6	Obținere AC și execuție lucrări de infrastructură rutieră, căi pietonale cca. 500,00 mp (inclusiv amenajarea spațiilor verzi și plantării pe domeniul public)	150.000		Elaborare, aprobare documentație Execuție lucrare (anul 2025-2029)
7	Operațiuni cadastrale și notariale privind circulația imobiliară: vânzări, dezmembrări, parcelări, comasări, etc.	3.000		Elaborare, aprobare documentație Execuție lucrare (anul 2025-2029)

Primăria Municipiului Târgu Jiu,

Primar,

Arhitect Șef,

Inspector,

Investitor,

GEGĂU NICOLAE

reprezentat prin

Marcel-Laurențiu Răzvan-Armand Constantin

Lunțaru Cristian

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,
Ion-Bogdan Bejinariu

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar,
Nicolae Donesan