

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



P.U.Z.

"Arhitectura începe acolo
unde se termina ingineria."

Walter Gropius

Titlu proiect:

**MODIFICARE PUZ APROBAT
PRIN HCL NR. 134/2020, NR.
CADASTRAL 56087, STRADA
MARIN PREDĂ, FN,
MUNICIPIUL TARGU JIU,
JUDETUL GORJ**

Beneficiar:

**SC OPTISTAR SRL PRIN
VODISLAV CRISTIAN**

Amplasament:

**Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda,
nr. FN, Jud. Gorj**



aprilie 2023

Denumire proiect: *Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 134/2020, nr. cadastral 56087, Strada Marin Preda, FN, Municipiul Targu Jiu, Judetul Gorj*
Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian*

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

CUI: 38865131

tel: 0353/414.908

1. Colectiv de elaborare proiect:

✚ Șef proiect:
Arhitect Camui Iulian



✚ Arhitectură:
Arhitect Hortopan Alexandru



✚ Desenat:
Arhitect Hortopan Alexandru



Nr. 340638 din 26.09.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.1371 din 18.10.2022

În scopul: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER D+P+6E, ACTUALIZARE PUZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC OPTISTAR SRL PRIN VODISLAV CRISTIAN** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **BRADULUI**, nr. **5**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0784382372**, email -, înregistrată la nr. **340638** din **26.09.2022**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU-JIU**, sat -, Strada **MARIN PREDA**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 56087, nr. cadastral 56087.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **9/2018 faza PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **Târgu-Jiu nr. 134/2020**.

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 imobilului aparține SC OPTISTAR SRL conform contract de vânzare autenticat sub nr.2429/18.08.2022 emis de Chivu-Răceanu Maria, înscris în CF 56087, cu nr.cad.56087. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu conform PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020. Asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism), imobilul nu este inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: pășune. Destinația terenului conform PUZ: zonă de locuințe individuale (L2) cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020. Utilizări permise: construirea de locuințe colective sau individuale, sedii firme, birouri, cu asigurarea pe terenul proprietate privată a locurilor de parcare corespunzătoare, respectarea indicatorilor POT și CUT și regim maxim de înălțime S+P+2E. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ: POTmaxim propus=40%, CUTmaxim propus=1,6. Dimensiunile terenului:2100 mp. Utilități existente în zonă: toate rețelele tehnico-edilitare. La strada Marin Preda sunt următoarele rețele: apă, canalizare, energie electrică. Alinierea construcțiilor: conform PUZ retragere de 5 m față de aliniament. Acces pietonal și auto: din strada Marin Preda și strada Octavian Goga. Regim de înălțime/caracteristici tehnice: maxim S+P+2E. Avizele/acordurilelor conține atât informații privind parametri existenți ai rețelelor tehnico-edilitare precum și precizări privind capacitatea rețelelor de a asigura cerințele noilor consumatori. 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, se impune.

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

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

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

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

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.285/30.05.2022. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire. PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z. Certificatul de urbanism este valabil doar împreună cu anexa.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.134/2020, NR.CADASTRAL 56087, STRADA MARIN PREDA, FN, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☒ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☒ -Aviz de oportunitate favorabil pentru inițiere PUZ -conf. Legii nr. 350/2001 art.32, alin (1), lit c)+alte avize/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:

d.4) Studii de specialitate:

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

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR
Marcel-Laurențiu ROMANESCU

Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore JIANU

ARHITECT ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Cosmin RETEZANU

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de **27,00 lei**, conform Chitanței nr. 0072569 din 26.10.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 271019 din 02.10.2024

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

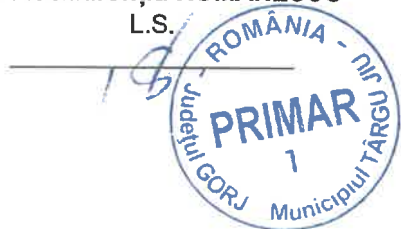
**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

nr. 1371 din 18.10.2022

de la data de 19.10.2024 până la data de 19.10.2025

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

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu ROMANESCU
L.S.



Secretar general al municipiului
Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar
Natalia POPESCU

ARHITECT ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

Data prelungirii valabilității 04.10.2024

Achitat taxa de 8,10 lei, conform chitanței nr. 61820 din 02.10.2024.
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Nr. 295321 din 28.10.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1541 din 06.11.2025

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.134/2020, NR.CADASTRAL 56087, STRADA MARIN PREDA, FN, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ

Ca urmare a cererii adresate de **SC OPTISTAR SRL PRIN VODISLAV CRISTIAN** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **BRADULUI**, nr. **5**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0727886655**, email -, înregistrată la nr. **295321** din **28.10.2025**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU-JIU**, sat -, Strada **MARIN PREDA**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 56087, 61581, 61580, nr. cadastral 56087, 61581, 61580.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **9/2018 faza PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **Târgu-Jiu nr. 134/2020**.

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 imobilelor aparține SC OPTISTAR SRL conform act notarial autentificate sub nr.2429/18.08.2022 emis de Chivu-Răceanu Maria, înscris în CF 56087, cu nr.cad.56087, act notarial nr. 3801/16.12.2022 emis de Chivu-Răceanu Maria înscris în CF nr. 61580 cu nr. cadastral 61580 și CF nr. 61581 cu nr. cadastral 61581. Asupra imobilelor nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Tg-Jiu conform PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020. Asupra terenurilor nu este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism), imobilele nu sunt incluse în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. În CF 61580 și 61589 la observații apare mențiunea imobile înregistrate cadastral fără localizare certă datorită nerecepționării planului parcelar. Scopul solicitării: Reluarea procedurii de aprobare a documentației PUZ cu aceleași reglementări urbanistice, întrucât certificatul de urbanism emis anterior având nr. 1371 din 18.10.2022, prelungit în data de 19.10.2024 cu 12 luni, expirat la data de 19.10.2025. Documentația PUZ a fost elaborată conform certificatului de urbanism emis anterior, fiind obținute toate avizele prevăzute. Se solicită emiterea unui nou certificat de urbanism pentru aceleași reglementări, în vederea completării și aprobării PUZ-ului.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: pășune. Destinația terenurilor conform PUZ: zonă de locuințe individuale (L2) cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020. Utilizări permise: construirea de locuințe colective sau individuale, sedii firme, birouri, cu asigurarea pe terenul proprietate privată a locurilor de parcare corespunzătoare, respectarea indicatorilor POT și CUT și regim maxim de înălțime S+P+2E. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane, conform H.C.L nr. 87/18.12.2024. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilele.



3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ: POTmaxim propus=40%, CUTmaxim propus=1,6. Dimensiunile terenului:2549,00 mp. Utilități existente în zonă: toate rețelele tehnico-edilitare. La strada Marin Preda sunt următoarele rețele: apă, canalizare, energie electrică. Alinierea construcțiilor: conform PUZ retragere de 5 m față de aliniament. Acces pietonal și auto: din strada Marin Preda și strada Octavian Goga. Regim de înălțime/caracteristici tehnice: maxim S+P+2E. Avizele/acordurile vor conține atât informații privind parametrii existenți ai rețelelor tehnico-edilitare precum și precizări privind capacitatea rețelelor de a asigura cerințele noilor consumatori. 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, se impune.

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

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

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

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

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.285/30.05.2022. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire. PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z. Certificatul de urbanism este valabil doar împreună cu anexa.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.134/2020, NR.CADASTRAL 56087, STRADA MARIN PREDĂ, FN, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE 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

☒ Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare art. 56 alin (19)-Avizul de oportunitate, avizele și acordurile emise în cadrul aceleiași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

d.2) Avize și acorduri privind:

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

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

d.4) Studii de specialitate:

☒ Reactolizare 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;

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

f) abrogată

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR
Marcel-Laurențiu ROMANESCU

Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar
Natalia POPESCU

ARHITECT-ŞEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de **36,49 lei**, conform Chitanței nr. 55858 din 28.10.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

Nr. 295321 din 28.10.2025

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1541 din 06.11.2025

Înălțimea construcțiilor: Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. Stabilirea înălțimii se va stabili în funcție de înălțimea clădirilor din zonă, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității construcției cu funcțiunea dominantă din zonele în care se amplasează, prin analiza impactului asupra sistemului de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă. Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. 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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spații verzi 2 mp/locuitor. Elaborarea PUZ se va face cu respectarea Ghidului indicativ GM-010-2000. Amplasarea construcțiilor se va face , în funcție de destinația acestora, în cadrul localității conform Anexei nr.1 la RGU. Accese carosabile: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu conform Anexei nr.4 la RGU. Parcaje-necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile conform Anexei nr.5 la RGU-pentru fiecare subzonă în parte, la locuințe 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. 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.

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu ROMANESCU



Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar
Natalia POPESCU

ARHITECT-ŞEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1025 / 2025

Întocmit astăzi, **13/11/2025**, privind cererea **115618** din **07/11/2025**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** OPTISTAR SRL

2. **Executant:** Gegau Sorin

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic suport pentru- " ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR. CADASTRAL 56087, STR. MARIN PREDA, FN, MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDETUL GORJ ", contur generat de imobilele cu Nr. Cad. 56087, 61581, 61580, CF. 56087, 61581, 61580, situate în Mun. Targu-Jiu, Str. Marin Preda, FN, Tarla 168, Parcela 4, 5, 4/1, 27, jud. Gorj, beneficiar OPTISTAR SRL- prin Admin. Vodislav Cristian.

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
CERERE	06.11.2025	înscris sub semnatura privata	GEGAU SORIN
PLAN	06.11.2025	înscris sub semnatura privata	GEGAU SORIN
155392	22.08.2023	act administrativ	PRIMARIA MUN TG JIU
1541	06.11.2025	act administrativ	PRIMARIA MUN TG JIU
CUI_CI	18.12.2003	act administrativ	ONRC
MEMORIU	06.11.2025	înscris sub semnatura privata	GEGAU SORIN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1025 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic în scopul elaborării documentației pentru: "Elaborare Plan Urbanistic Zonal : Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020, nr. cadastral 56087, str. Marin Preda, FN, mun. Tg Jiu", nr. cad. 56087, 61581, 61580, mun. Tg Jiu, jud. Gorj, în suprafață de 2549 mp, proprietate privată, așa cum reiese din certificatul de urbanism nr. 1541/2025 emis de către Primăria municipiului Tg Jiu. Prezentul proces verbal este valabil numai însoțit de planurile de situație vizate de O.C.P. I. Gorj, cu nr. 115618/07.11.2025. Lucrarea este declarată ADMISĂ, cu mențiunea că amplasamentul supus recepției se suprapune cu amplasamentul imobilelor din tabelul de erori de mai jos.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

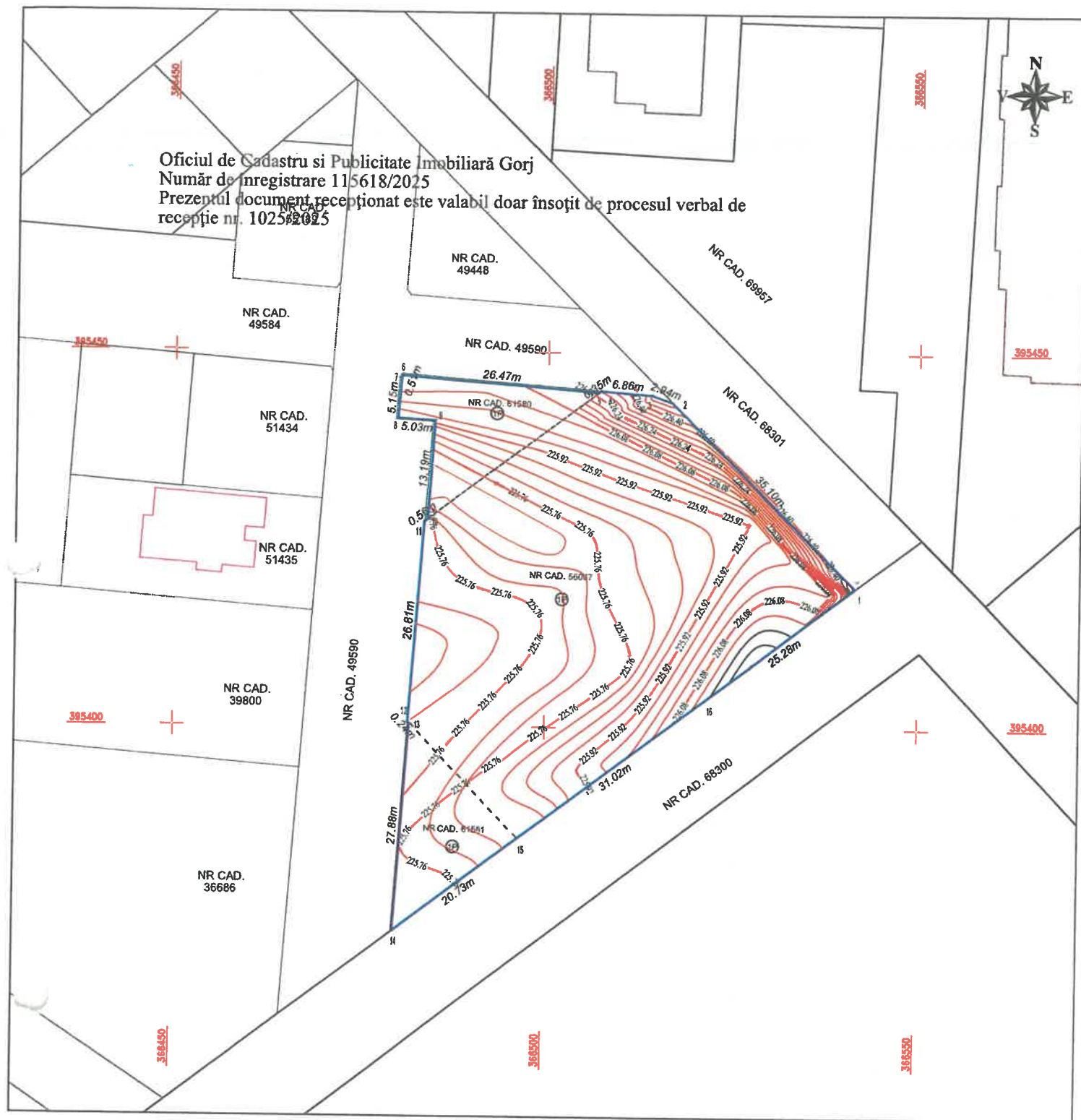
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
56087	Avertizare	Receptia 115618/07.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 56087 pe o suprafata de 2100 mp
61580	Avertizare	Receptia 115618/07.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 61580 pe o suprafata de 230 mp
61581	Avertizare	Receptia 115618/07.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 61581 pe o suprafata de 219 mp
	Avertizare	Receptia 115618/07.11.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 77812

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
OCTAVIAN-CRISTINEL VĂDUVA
Octavian-
Cristinel
Vaduva

Semnat digital de
Octavian-Cristinel
Vaduva
Data: 2025.11.13
07:50:21 +02'00'

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Gorj
Numar de inregistrare 115618/2025
Prezentul document receptionat este valabil doar insojit de procesul verbal de
receptie nr. 1025/2025



TABEL DE COORDONATE
SISTEM DE PROIECTIE - STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	395418.720	366541.730	35.096
2	395443.404	366516.781	2.942
3	395444.376	366514.004	6.859
4	395444.896	366507.165	0.351
5	395444.686	366506.884	26.487
6	395446.711	366480.495	0.510
7	395446.227	366480.334	5.152
8	395441.089	366479.961	5.032
9	395440.835	366484.987	13.195
10	395427.669	366484.113	0.561
11	395427.333	366483.664	26.806
12	395400.594	366481.763	0.242
13	395400.419	366481.930	27.875
14	395372.609	366480.026	20.728
15	395385.017	366496.630	31.018
16	395403.585	366521.477	25.283

Suprafata=2549 mp

Octavian Semnat digital
-Cristinel de Octavian-
Vaduva Cristinel Vaduva
Data: 2025.11.13
07:51:37 +02'00'

LEGENDA:

- LIMITE CADASTRALE IMOBILE IE: 56087, 61580, 61581
- LIMITE CADASTRALE IMOBIL VECINE
- CONSTRUCTII VECINE INSCRISE IN CF
- 1,2,3... - DENUMIRI PUNCTE
- - CODURI PUNCTE
- CAROIAJ
- 225.92 - COTE DE NIVEL
- 235.00 - CURBE DE NIVEL

SORIN GEGAU, Certificat de autorizare, Seria RO-GJ-F, Nr. 0120, Categorie B		Denumire proiect : Plan topografic cuprins pentru: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR. CADASTRAL 56087, STR. MARIN PREDĂ, FN, MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDEȚUL GORJ", contur generat de imobilele cu Nr. Cad. 56087, 61581, 61580, CF. 56087, 61581, 61580, situate în Mun. Targu-Jiu, Str. Marin Preda, FN, Tarla 168, Parcela 4, 5, 4/1, 27, jud. Gorj.		Nr. plansa 01
SEF PROIECT		Beneficiar :	OPTISTAR SRL prin Admin. Vladislav Cristian	
INTOCMIT		Scara	PLAN DE SITUATIE << RIDICARE TOPOGRAFICA - COTE, DETALII TEREN >> SUPRAFATA SUPUSA STUDIULUI = 2549 mp Adresa: Mun. Targu-Jiu, Str. Marin Preda, FN, Tarla 168, Parcela 4, 5, 4/1, 27, jud. Gorj	
DESENAT		Data:	06.11.2025	
VERIFICAT		Proiect nr:	474/2025	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61581 Târgu Jiu

Nr. cerere	120852
Ziua	20
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197461287



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str Marin Preda, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61581	219	Teren neîmprejmuit; " Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar "

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
130539 / 19/12/2022		
Act Notarial nr. 3801, din 16/12/2022 emis de CHIVU-RACEANU MARIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA OPTISTAR SRL, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

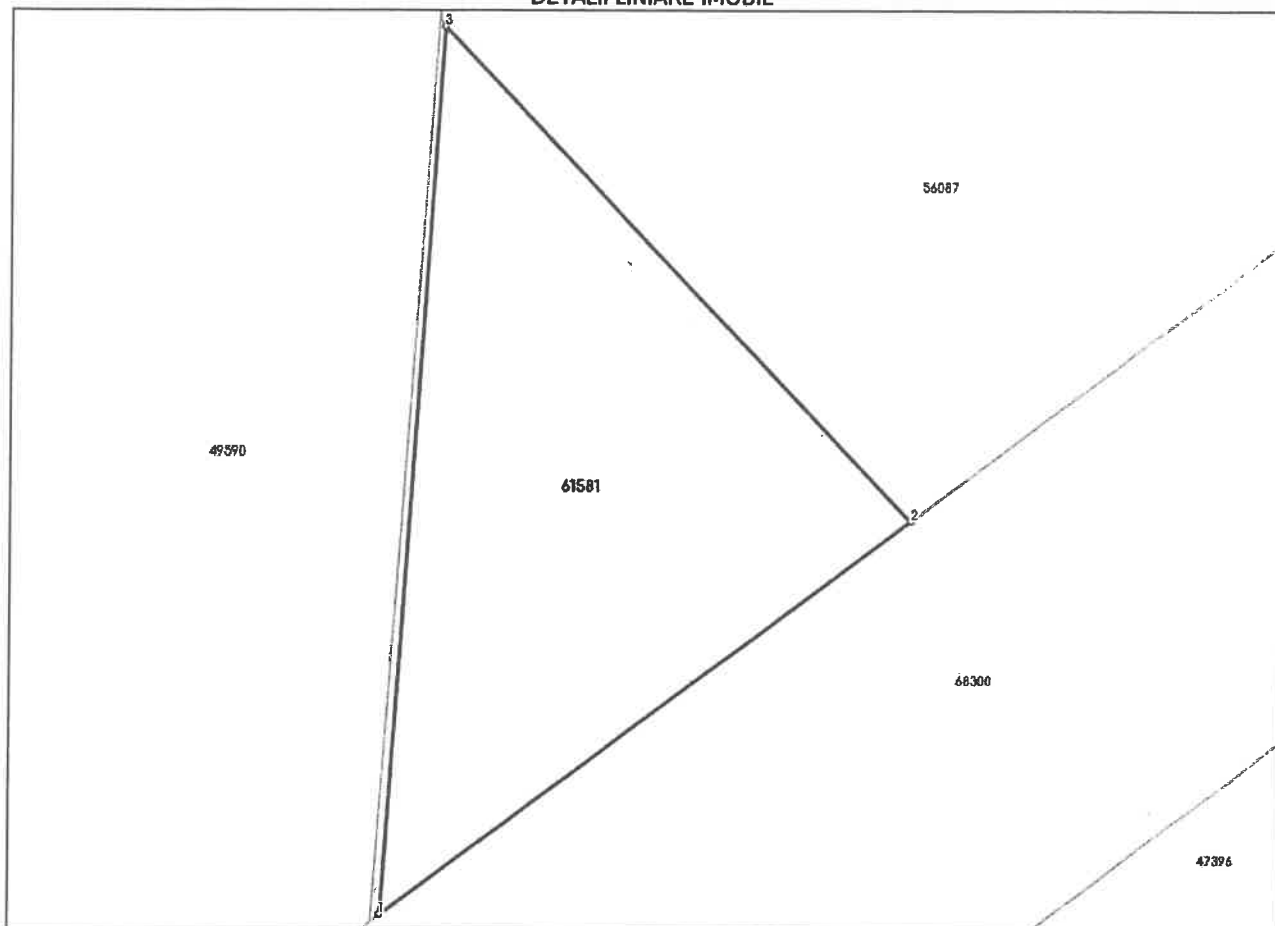
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61581	219	" Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar "

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	219	183	27	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.728
2	3	21.292
3	1	27.875

** 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,

20/11/2025, 14:35

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56087 Târgu Jiu

Nr. cerere	120851
Ziua	20
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197461533



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56087	2.100	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68429 / 19/08/2022		
Act Notarial nr. 2429, din 18/08/2022 emis de CHIVU-RACEANU MARIA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA OPTISTAR SRL, bun propriu	A1

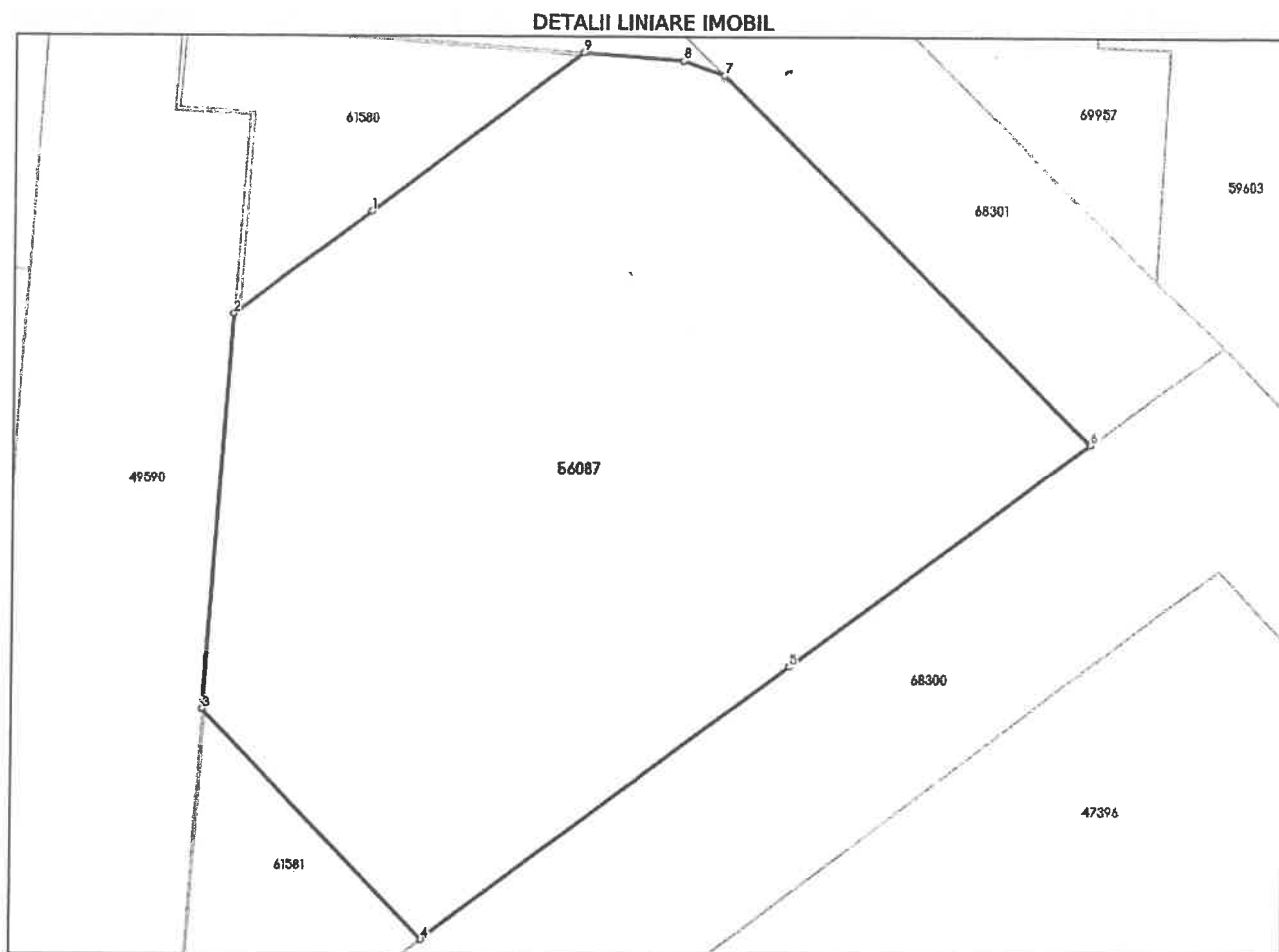
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56087	2.100	Teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	2.100	183	4,5	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.534
2	3	26.807
3	4	21.533
4	5	31.019
5	6	25.283
6	7	35.096

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.942
8	9	6.859
9	1	17.805

** 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.ancpl.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,

20/11/2025, 14:33

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61580 Târgu Jiu

Nr. cerere	120855
Ziua	20
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

100197461461



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str Grigore Alexandrescu, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61580	230	Teren neîmprejmuit; " Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar "

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
130538 / 19/12/2022		
Act Notarial nr. 3801, din 16/12/2022 emis de CHIVU-RACEANU MARIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA OPTISTAR SRL , bun propriu	A1

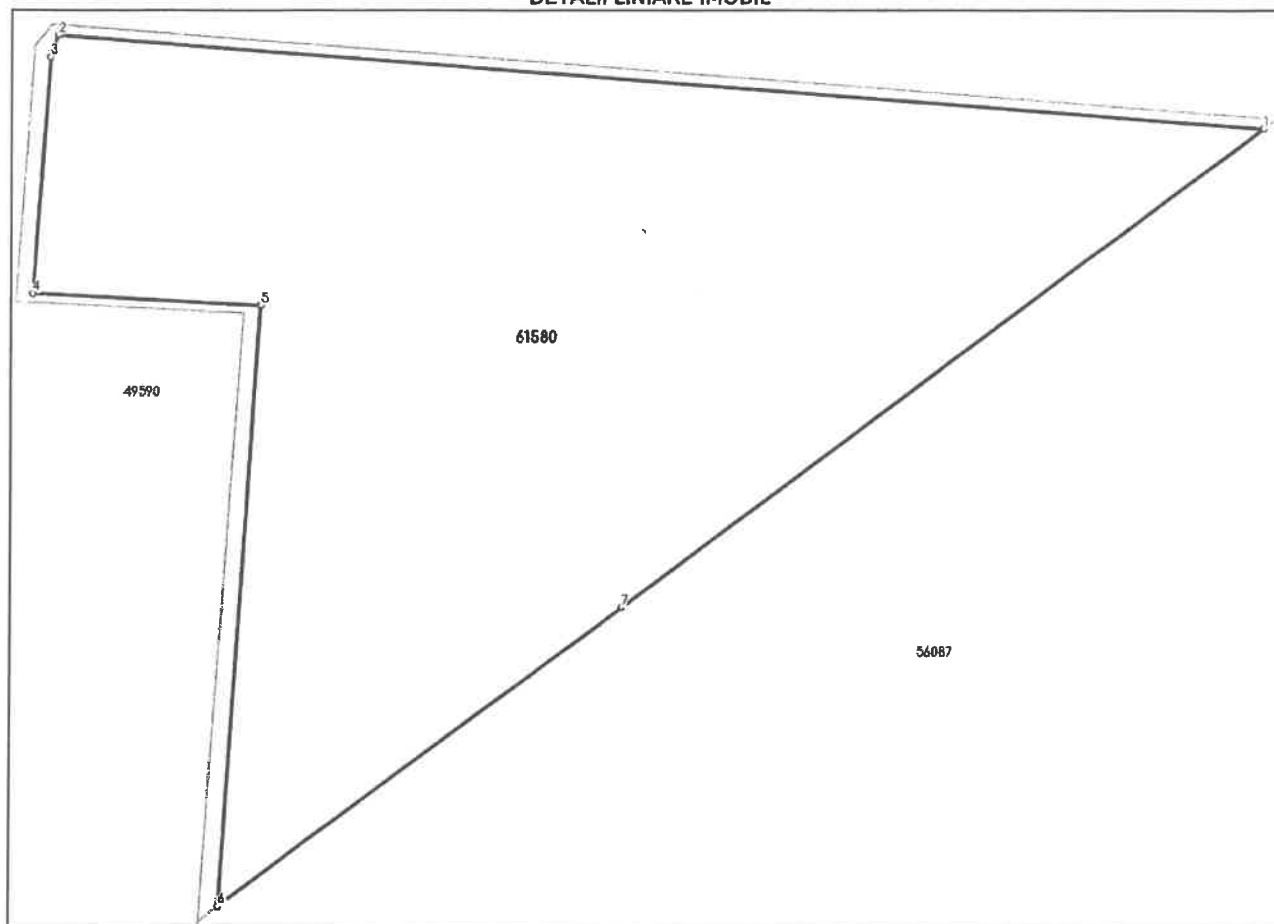
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61580	230	" Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar "

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	230	183	4/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.467
2	3	0.51
3	4	5.152
4	5	5.032
5	6	13.195
6	7	10.973

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	17.454

** 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,

20/11/2025, 14:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

F A C T U R A

Seria RUR

Nr. 1036481

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**
Nr. Reg. Com.:
Cod fiscal: 17244352
Sediul : BUCURESTI
Judetul : Bd.N.Balcescu nr.17A
Contul : RO12TREZ70020F305000XXXX
Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **OPTISTAR SRL**
Nr.ord.reg.com./an: J18/923/2003
Codul fiscal : RO16012125
Sediul : TARGU JIU
Judetul : STR.BRADULUI NR.5
GORJ
Contul :
Banca :

Nr. facturii : 1036481
Data(ziua,luna ,anul): 26.03.2024
Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.CAMUI IULIAN BENEF.SC OPTISTAR SRL AMPL.STR.MARIN PREDA FN.MUN.TARGU JIU/GJ S=0,21HA	LEI		547.0000	547.00	
Mod de plata Ord.Plăt: 547.00 Document: 1036481/26.03.2024						
Intocmit de: DINCU STEFANIA NICOLETA Serie Nr.act: CNP: Eliberat:						
Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/carte de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 26.03.2024 ora 10:43:41 Semnaturile			Total din care : accize	547.00	
				Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6)	547.00



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. 400534



ISO 37001
LL-C (Certification)
Certificat 4006000

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 155392 din 22.08. 2023

APROBAT
PRIMAR,

MARCEL-LAURENȚIU ROMANESCU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C OPTISTAR S.R.L PRIN VODISLAV CRISTIAN**, în calitate de beneficiar, cu **sediul/domiciliul** în municipiul Târgu Jiu, strada Bradului, nr. 5, bl., sc. , etaj., ap., înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr.**155392/09.05.2023**.

Ca urmare a proiectului nr.55/2023 realizat de S.C **SE ARCH STUDIO S.R.L**, cu sediul în municipiul Târgu Jiu, strada Tudor Vladimirescu, nr.1-17, județul Gorj.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 14.06.2023 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, înființată în baza art.37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr.44 din 31.01.2022 privind înființarea C.T.A.T.U.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 67 din 22.08. 2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ-, **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020, nr. cadastral 56087, strada Marin Preda, FN , municipiul Târgu Jiu, județul Gorj**".

Generat de imobilele situate în județul Gorj, municipiul Târgu Jiu, strada Marin Preda, FN, identificate prin CF nr. 56087, 61581, 61580 nr. cad. 56087, 61581, 61580, Târgu Jiu, **în suprafață totală de 2.549,00 mp (măsurată cadastral)**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal:

- Terenul intravilan situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgu Jiu, în zona de nord-est a orașului, identificat prin: CF nr. 56087, 61581, 61580, fiind delimitat **la nord:** de strada Grigore Alexandrescu, **la sud:** de strada Marin Preda, **la est:** de strada Octavian Goga, și **la vest:** de nr.cad.49590. Având în vedere că accesul auto și pietonal la teren se face direct din strada Albatrosului, se va analiza și reglementa caracteristicile acestuia și regimul juridic. Accesul la drumurile publice trebuie să permită intervenția de stingere a incendiilor. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces.

01.08.2024
CERTIFIC SEMNĂTURĂ Luntaru Cristian
FUNCTIONARULUI PUBLIC
SECRETAR

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform prevederilor Plan Urbanistic Zonal, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu, nr.134/2020, teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Marin Preda, FN, județul Gorj.

Conform art.47 alin (5) din Legea 350/2001 republicată și actualizată prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Locuințe colective și funcțiuni complementare la parter, căi de acces rutiere și pietonale, obiective de utilitate publică, racorduri și bransamente la rețelele de utilități tehnico-edilitare, parcuri pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate.

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

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

- POT.max.admis=40%;
- CUT.max.=2,4;
- Regim maxim de înălțime: S+P+5E cu încadrarea în indicatorii urbanistici menționați;
- Hmaxim cornișă/atic=21,00 m;
- Spații verzi =minim 13% din suprafața totală a terenului;
- Parcuri: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art.33 și Anexa 5 din R.G.U.
- **Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism**, (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă-memoriu, RLU propus).
- **Se va respecta OMS 119/2014** în ceea ce privește amplasarea funcțiunii de locuire.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice, conform legislației în vigoare;
- Se vor lua în considerare pentru elaborarea P.U.Z. și „ Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare –Etapa a 3-a elaborare PUZ;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, de regulă la subsol;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, pe cheltuiala beneficiarului.

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

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

X	Agencia de Protecție a Mediului Gorj
X	Avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU)
X	Aparegio Gorj SA
X	Distribuție Energie Oltenia S.A
X	Distrigaz Sud Rețele Targu Jiu
X	Aviz O.C.P.I
X	ISU GORJ
X	DSP GORJ
X	Aviz Comisia de Circulație Primăria Târgu Jiu
X	Aviz Biroul Rutier Poliția Rutieră Târgu Jiu

Studii de fundamentare: Studiu geotehnic, Studiu topografic, Studiu de însorire, Studiu de circulație.

- **Documentația Studiu de oportunitate a fost analizată în ședința CTATU din data de 14.06.2023 și a fost avizată favorabil.**
- **Pe planșa de circulație a terenurilor și obiective de utilitate publică la PUZ se va menționa regimul juridic al drumurilor existente din zona de studiu.**
- **Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (PUZ) vor fi suportate de beneficiarul acestuia, conform Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal, conform studiului de oportunitate.**

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1371/18.10.2022, emis de Primarul Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.

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

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

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

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand-Constantin



Întocmit,
Lunțaru Cristian





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. 171 din 17.10.2025

Privind lucrarea: Plan Urbanistic Zonal-pentru :,, **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020, nr. cadastral 56087, strada Marin Preda, FN, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj**", inițiator S.C. Optistar S.R.L., proiectant: S.C. seARCH STUDIO S.R.L, Arh. Cămui S. Iulian, atestat RUR:D și F6.

Obiectul documentației:

Obiectul documentației îl constituie modificarea parțială a planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 134/2020 prin care se propune construire unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare pe parcelele având nr. cad. 56087, 61581, 61580, bransamente la rețelele de utilități tehnico-edilitare, parcuri pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate.

Terenul studiat, în suprafață totală de 2.549,00 mp, cuprinde:

- S= 2.882,00 mp teren arabil, aferentă NC 69526, proprietate Seimeanu Cristian și Seimeanu Daniela Corina, conform act notarial nr. 2090/06.04.2023 și 8469/11.11.2022 emise de NP Părau Andrei, înscrise în CF 69526, teren liber de construcții;

Conform PUZ și RLU-documentații aprobate prin H.C.L. nr. 134/2020, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, în zonă de locuințe individuale (L2) cu funcțiuni complementare în regim de înălțime S+P+2E cu un POT de 40% și un CUT de 1,6;

Prin PUZ se propune ca pe terenurile reglementate să se schimbe funcțiunea din locuințe individuale în locuințe colective și dotări aferente, cu regim de înălțime S+P+5E cu indicatorii urbanistici maximali: POT= 40%, CUT= 2,4, Hmaxim = 21,00 m;

- 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-zonificare nr. U03;
- Accesul la terenul reglementat se va asigura din strada Octavian Goga, conform planșei anexată la Studiul de Circulație;
- **Parcaje:** conform planșei anexată la Studiul de Circulație;
Spațiile verzi vor ocupa un procent de minim 13% din suprafața reglementată.

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare menajeră se va face prin bransamente/racorduri la rețelele publice amplasate în zonă, acestea se vor executa îngropat pe cheltuiala beneficiarului conform Planului de Acțiune asumat.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data de 03.10.2025 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 al **Procesului-verbal nr. 279395/03.10.2025, conform rezultatului votului:**

- voturi pentru: 11
- voturi împotrivă: 0
- abțineri: 0

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru PUZ:,, **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020, nr. cadastral 56087, strada Marin Preda, FN, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj**", - proprietar S.C. Optistar S.R.L., pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1371/18.10.2022-prelungit valabilitatea până la 19.10.2025.

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 implicit la aprobarea documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism **nr. 1371/18.10.2022** 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. 408534



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat 4006000

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de: **Vodislav Cristian pentru S.C. Optistar S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în județul Gorj, municipiul/orașul/comuna **Târgu Jiu**, satul, sectorul, cod poștal, str. **Bradului**, nr. **5**, bl. , sc., et., ap., telefon/fax **0784382372**, e-mail , înregistrată la nr. 317965 din 18.11.2025.

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

AVIZ

Nr. 142.... din 19.11.....2025

Pentru Planul Urbanistic Zonal: „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR.CADASTRAL 56087”, STRADA MARIN PEDA FN, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ.

Generat de imobilele situate în județul Gorj, municipiul Târgu Jiu, strada Marin Preda, FN, identificate prin nr. CF. 56087, 61581, 61580 în suprafață totală de 2.549,00 mp, din intravilanul municipiului Târgu Jiu.

Inițiator: S.C. OPTISTAR S.R.L.

Proiectant: S.C. SEARCH STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Iulian S. Cămui, atestat RUR:D F6.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează terenurile situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Marin Preda, FN, județul Gorj, identificate prin C.F. **56087, 61581, 61580** având nr.cad. **56087, 61581, 61580**, conform planșei nr. U03 „Reglementări urbanistice-zonificare”, terenurile fiind delimitate **la nord:** strada Narciselor 3 proprietate publică a UAT Târgu Jiu, având nr. cadastral 49590, **la sud:** strada Marin Preda-domeniul public al UAT Târgu Jiu având nr. cad. 68300, **la est:** strada Octavian Goga-domeniul public al UAT Târgu Jiu având nr. cad. 68301, **la vest:** strada Narciselor 3 proprietate publică a UAT Târgu Jiu, având nr. cadastral 49590.

Se reglementează terenurile deținute de proprietar: S.C. Optistar S.R.L. în suprafață totală de 2.549,00 mp, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, anexă la prezentul aviz, pentru care s-au emis Certificatele de Urbanism nr. 1371/18.10.2022 și nr. 1041/06.11.2025, respectiv Avizul de oportunitate nr. 67 din 22.08.2023.

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

- Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu, nr. 134/2020, teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Marin Preda, FN, județul Gorj-Zonă de locuințe individuale (L2) cu funcțiuni complementare, utilizări premise locuințe colective, individuale, sedii firme, birouri, regim de înălțime S+P+2E.

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

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului;

Categoria funcțională propusă-proiect imobiliar mixt: locuințe colective cu dotări aferente;

- **Regim maxim de înălțime= S+P+5E;**

- **Hmaxim= 21,00 m;**

- **POTmaxim= 40%;**

- **CUTmaxim= 2.4;**

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 rambreu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

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

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

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supratere 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 supratere și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

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

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

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

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în 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	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	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	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată:								
	— curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

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

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

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

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

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

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

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

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

MĂSURI DE RESPECTAT în cazul unei avarii survenite asupra rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantieri!



NU FOLOSIȚI 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!



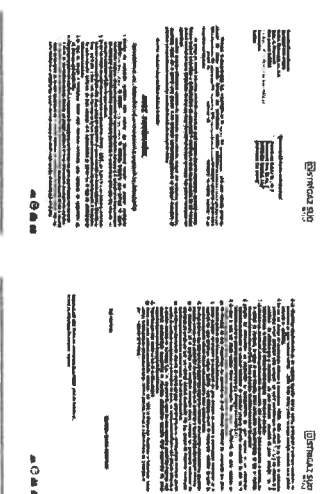
NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46

ACTIUNI 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 RETINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



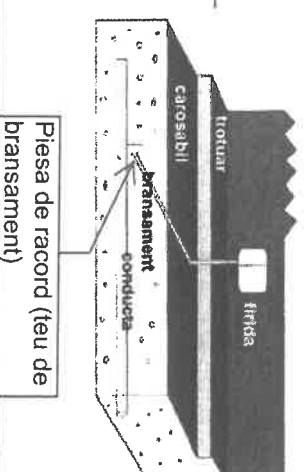
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.



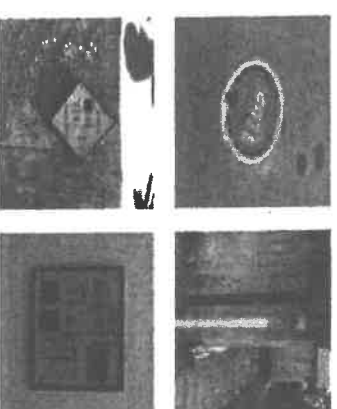
Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



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



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.



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
Direcția de Sănătate Publică Gorj

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

NOTIFICARE

Asistenta de specialitate de sanatate publica
(Ord.MS 1030/2009,actualizat,Legea 95/2006)
Nr. 21057 din 12.02.2024

Urmare a cererii adresata de catre **OPTISTAR S.R.L.** reprezentata de Vodislav Cristian, cu sediul in Mun. Targu Jiu, str. Bradului, nr.5, Jud. Gorj, inregistrata la DSP Gorj-Compartiment avize/autorizari cu nr.57 din 31.01.2024, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru proiectul :

„Construire imobil locuinte cu spatii comerciale la parter S+P+5E , actualizare PUZ“, la adresa, Mun. Targu Jiu, Str. Marin Preda, FN, Jud. Gorj, s-a analizat documentatia depusa si s-a evaluat conformarea proiectului la normele de igiena si sanatate publica, de catre Albita Matilda, inspector de specialitate si Bajmatara Tudorita, asistent principal igiena, care au intocmit Referatul de evaluare nr.87 din 08.02.2024

In baza Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 1030/2009, actualizat si a referatului de evaluare mentionat, comunicam ca, Proiectul nr. 55/2023, intocmit de Search Studio SRL, se conformeaza la normele de igiena si sanatate publica: Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat, Cap.I.

Clauze:

-Respectarea documentatiei tehnice inregistrata la DSP Gorj si a destinatiei solicitate conform Proiectului nr.55/2023, intocmit de Search Studio SRL;

-Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile, notificarile si studiile de specialitate, solicitate in procedura de elaborare PUZ, in in conformitate cu legislatia urbanistica si a altor reglementari 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;

-Respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, act, Cap. I-art.3, privind amplasarea cladirilor destinate locuintelor si art.4, lit. a, privind colectarea si indepartarea corespunzatoare a reziduurilor menajere;

-In timpul lucrarilor de construire se vor lua masuri pentru limitarea factorilor de disconfort fata de vecinatati.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
EC. STOIAN VASILE NARCIS



INTOCMIT,
COMP. AVIZE/AUTORIZARI
CONS. OCOLISANU LOREDANA

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. 4329847
Din 11.03.2024
Târgu Jiu



Către,

S.C. OPTISTAR SRL

Ca urmare a solicitării adresată de către dumneavoastră, în baza prevederilor *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, ale *H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm asupra faptului că în urma analizei cadrului legal de reglementare se certifică respectarea cerinței de securitate la incendiu pentru obiectivul/investiția la faza **PUZ: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER D+P+6E, ACTUALIZARE PUZ”** amplasată în jud. Gorj, Mun. Târgu Jiu, str. Marin Preda, f.n, conform Certificatului de Urbanism nr. 1371 din 18.10.2022, emis de către Primăria Mun. Târgu Jiu.

De asemenea, vă informăm că în faza D.T.A.C, în conformitate cu prevederile art. 30(1) din *Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor*, aveți obligația să solicitați și să obțineți avizul/autorizația de securitate la incendiu, pe baza documentației tehnice prevăzută în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin O.M.A.I. nr. 180/2022 pentru categoriile de construcții care se încadrează în prevederile **H.G.R. nr. 571/2016** pentru aprobarea „Categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu”.

Cu stimă,

Col.,

INSPECTOR ȘEF

Malaciu Augustin



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



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. 400534



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat 4006000

Direcția de Investiții și GOSPODARIE COMUNITARA
COMPARTIMENTUL GOSPODARIE COMUNITARA
Nr. 266405 din 26.09.2024

CĂTRE

S.C. Optistar S.R.L

Soseaua Erou Nicolae Iancu, nr.85M, Voluntari, Jud. Ilfov

În urma analizării documentației dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu, sub nr. 204762/03.07.2024, în cadrul ședinței din data de 25.09.2024 a Comisiei de Circulație de pe lângă Consiliul Local Târgu Jiu, vă comunicăm că aceasta a fost avizată favorabil, fiind îndeplinite condițiile necesare pentru ieșirea/intrarea la drumul public conform indicatoarelor rutiere de pe planșa nr. U.03 din proiectul Nr.55/2023.

Primar,

Marcel Laurențiu Romanescu



Director adj. DIGC,

Ing. Ionuț Jilăveanu

Întocmit,

Octavian Nicolescu

**C Ă T R E,**

**S.C. OPTISTAR S.R.L. PRIN VODISLAV CRISTIAN
MUN. TG-JIU, STR. BRADULUI NR. 5, JUD. GORJ**

Urmare a documentației depuse vă comunicăm că avizăm de principiu
**ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL: MODIFICARE PUZ
APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020 NR. CADASTRAL 56087 STR. MARIN
PREDA, FN, MUNICIPIUL TG JIU, JUDEȚUL GORJ** în vederea obținerii
autorizației de construire.

În baza prevederilor legislației rutiere(O.U.G.195/2002 privind circulația pe drumurile publice și Regulamentul de aplicare al acesteia), respectiv al O.G.43/1997 privind regimul drumurilor avizul de principiu este valabil cu respectarea următoarelor condiții:

Proiectarea accesului să se realizeze ținându-se cont de prescripțiile "Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivelul drumurilor publice" indicativ "AND 600/2010" (Redactarea II);

Circulația autovehiculelor în incinta terenului pe care se dorește edificarea imobilului în cauză sa fie reglementată în dublu sens, prin prevederea mijloacelor de semnalizare rutieră necesare (indicatoare și marcaje);

Dimensionarea aleilor carosabile din interiorul parcelei de teren mai sus amintite să se facă astfel încât să permită accesul facil al autospecialelor de stingere a incendiilor (care aparțin I.S.U.), precum și al autospecialelor destinate colectării deșeurilor menajere.

Să fie asigurată siguranța circulației pietonilor, prin prevederea de trotuare care leagă direct imobilul ce urmează a fi edificat cu str. Marin Preda și str. Octavian Goga.

Să fie asigurate suficiente locuri de parcare destinate autovehiculelor pentru a preveni staționarea/parcarea acestora pe drumul de acces; numărul și dimensionarea locurilor de parcare să se facă în conformitate cu prescripțiile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și ale Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022.

Semnalizarea rutieră (verticală și orizontală) aferentă accesului rutier din și spre str. Octavian Goga să fie în conformitate cu dispozițiile legislației rutiere/prescripțiile standardelor de profil :” SR 1848/1/2/3-2011”, respectiv ” 1848/7-2015”.

Prezentul aviz nu conferă dreptul executării lucrărilor menționate în documentația depusă în scopul obținerii acestuia.

Vă facem cunoscut faptul că efectuarea lucrărilor de amenajare a accesului rutier la drumul public fără autorizație de construire eliberată în condițiile legii ori încălcarea condițiilor stabilite în autorizație atrage răspunderea penală.

Cu stimă,

ȘEFUL POLITIEI MUN. TG-JIU,

Comisar șef de poliție

SAVULESCU VIOTREL

ȘEFUL BIROULUI,

Comisar șef de poliție

ARBAGIC ALIN-CRISTIAN

Întocmit,

Subcomisar de poliție

GHEORGHE TEODOR

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. 04.01.3
Data: 22 ian.2024

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința:

Af - REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE - TEREN DE FUNDARE

a proiectului de specialitate: **STUDIU GEOTEHNIC** pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN
HCL NR.134/2020, NR.CADASTRAL 56087, STRADA MARIN PREDA, FN,
MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDEȚUL GORJ
faza: P.U.Z.**

1. DATE DE IDENTIFICARE:

- proiectant studiu geotehnic: S.C FREYA PROJECT S.R.L. - Tg.Jiu
- întocmitor de specialitate: ing. geolog Raluca TOMESCU
- beneficiar studiu: S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian
- amplasament: Jud.Gorj, Mun.Târgu-Jiu, str.Marin Preda, nr.F.N.
- data prezentării studiului geotehnic pentru verificare: 22 ianuarie 2024

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI:

Studiu geotehnic elaborat pe baza următoarelor lucrări de specialitate, necesar pentru lucrarea cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal: Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020, nr.cadastral 56087, str.Marin Preda, FN, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj”:

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

Pentru lucrarea cu denumirea „Elaborare plan urbanistic zonal: Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020, nr.cadastral 56087, str.Marin Preda, FN, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj”, se vor adopta și aplica întocmai toate recomandările din studiul geotehnic.

3. DOCUMENTE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:

Studiu geotehnic nr.020/2024, fișe cu profilul sondajelor.

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

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

Am primit 2 ex.Studiu
Investitor / Proiectant



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

C. Scurtu

STUDIU GEOTEHNIC

Nr. 020/2024

S.C. OPTISTAR S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC
NR. 020/2024

OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA: MODIFICARE PUZ
APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR. CADASTRAL 56087, STRADA
MARIN PREDA, F.N., MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDETUL GORJ

AMPLASAMENT: mun. Tg-Jiu, str. Marin Preda, f.n., jud. Gorj

BENEFICIAR: S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian

PROIECTANT

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

PROIECTANT

SPECIALITATE: ING. GEOLOG TOMESCU RALUCA

ING. ROTARU ELIZA



CUPRINS

OBIECTUL

CADRUL GEOLOGIC - GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

CONDIȚII DE FUNDARE

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

ANEXE

Tabel nr.1 cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor

Profile sondaje geotehnice

Plan de amplasament - lucrări geotehnice

Plan de încadrare în zonă

STUDIU GEOTEHNIC

OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA: MODIFICARE PUZ
APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR. CADASTRAL 56087, STRADA MARIN
PREDA, F.N., MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDETUL GORJ

AMPLASAMENT: mun. Tg-Jiu, str. Marin Preda, f.n., jud. Gorj

BENEFICIAR: S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian



OBIECTUL

Studiul geotehnic respectiv s-a întocmit, la solicitarea beneficiarului S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian, de către Ing. Tomescu Raluca.

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

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

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

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

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

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

CADRUL GEOLOGIC - GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI

Date generale de amplasament

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

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

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

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

Stratificatia terenului

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

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

- 0,00 - 0,30 m - sol vegetal;
- 0,30 - 0,90 m - argilă nisipoasă-cafenie;
- 0,90 - 2,00 m – nisip grosier pietriș și bolovăniș.

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

- 0,00 - 0,20 m - sol vegetal;
- 0,20 - 0,90 m - argilă vinetie;
- 0,90 - 2,00 m – pietriș grosier și nisip (balast).

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

Categoria geotehnică

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

Categoria geotehnică exprimă riscul geotehnic care depinde de:

- Condițiile de teren și apa subterană;
- Structura - importanța construcției și vecinătățile acesteia.

Riscul geotehnic este obținut pe bază de punctaje, astfel:

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

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

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

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

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

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

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

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

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

fracții granulometrice medii

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

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

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

CONDIȚII DE FUNDARE

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

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

Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m față de terenul sistematizat.

Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia NP112/2014.

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

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

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

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

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

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

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planul de fundații întocmit;
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile fin nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul bun de fundare.

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

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

Se va urmări pe cât este posibil ca la cota de fundare terenul să fie constituit din același fel de rocă (pietrișuri);

- Săpăturile pentru fundații se vor finisa manual pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului în gropile de fundare;

- Pentru evacuarea apelor de infiltrație acumulate în gropile de fundare, în cazul execuției lucrărilor de fundare în perioade cu precipitații atmosferice abundente, se vor prevedea epuizmente cu debit scăzut.

- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor și surparea taluzurilor;

- La prepararea betonului pentru fundații, se va folosi tipul de ciment corespunzător gradului de agresivitate al apei subterane;

- în cazul execuției unui demisol sau subsol, acesta se va hidroizola corespunzător împotriva apei de infiltrație subterană care se descarcă la baza versantului vestic în zona de luncă aluvionară;

- Prin sistematizarea pe verticală se va amenaja zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice și șiroirile de versant să fie dirijate corespunzător prin rigole de scurgere în afara amplasamentului;

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

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

- Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul cercetat.



ÎNTOCMIT,

Ing. Geolog Tomescu Raluca

Ing. Rotaru Eliza



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

+40 730 856 509

eliza.rotaru07@gmail.com

TABEL NR. 1

CU CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE PAMANTURILOR PENTRU OBIECTIVUL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR. CADASTRAL 56087, STRADA MARIN PREDA, F.N., MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDETUL GORJ

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

GRANULOZITATEA %

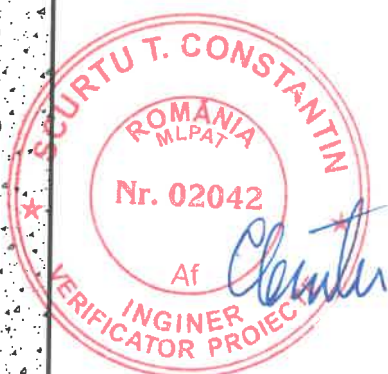
		w ^o %	bolovanis	pietris mare pietris mic	nisip mare nisip mijlociu nisip fin		coefficient Un	Denumirea pamantului fin			
3. F1	2	1,50	7,30	26,00	30,00	28,00	9,00	5,00	3,00	64,10	nisip grosier pietriș si bolovăniș
4. F ₂	2	1,50	7,10	34,00	27,00	19,00	4,00	6,00	2,00	62,00	nisip grosier pietriș si bolovăniș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

Ing. Geolog Tomescu Raluca



FISA SINTETICA ASONDAJULUI S1
(NP 074/2014)

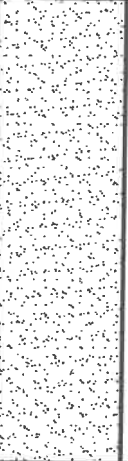
PROFIL SONDAJ GEOTEHNIC -S1-							
ADÂNCIMEA -m-	GROSIMEA -m-	COLOANA STRATIGRAFIA	DESCRIEREA COLOANEI STRATIGRAFICE	COTA NH -m-	PROBA NR. -m-	ADÂNCIME PROBA -m-	OBSERVATII
0,30	0,30		sol vegetal argilos;	0,15			
1,80	1,50		argila vascoasa culoare cafeniu galbuie Pconv.=220 kPa	1,00	1	0,90	
3,00	1,20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

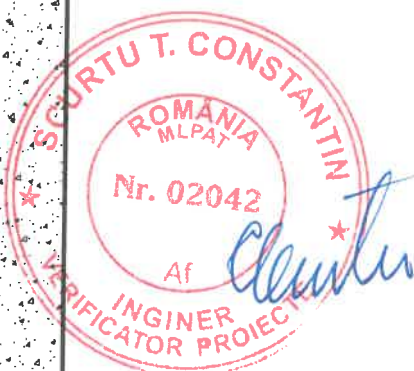


Ing. Geolog Tomescu Raluca



FISA SINTETICA A SONDAJULUI S2
(NP 074/2014)

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



Ing. Geolog Tomescu Raluca



Nr. 340638 din 26.09.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.1371 din 18.10.2022

În scopul: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER D+P+6E, ACTUALIZARE PUZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC OPTISTAR SRL PRIN VODISLAV CRISTIAN** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **BRADULUI**, nr. **5**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0784382372**, email -, înregistrată la nr. **340638** din **26.09.2022**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU-JIU**, sat -, Strada **MARIN PREDA**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. **56087**, nr. cadastral **56087**.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **9/2018** faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **Târgu-Jiu** nr. **134/2020**.

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 imobilului aparține **SC OPTISTAR SRL** conform contract de vânzare autentificat sub nr.2429/18.08.2022 emis de Chivu-Răceanu Maria, înscris în CF 56087, cu nr.cad.56087. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu conform PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020. Asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism), imobilul nu este inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: pășune. Destinația terenului conform PUZ: zonă de locuințe individuale (L2) cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020. Utilizări permise: construirea de locuințe colective sau individuale, sedii firme, birouri, cu asigurarea pe terenul proprietate privată a locurilor de parcare corespunzătoare, respectarea indicatorilor POT și CUT și regim maxim de înălțime S+P+2E. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ: POTmaxim propus=40%, CUTmaxim propus=1,6. Dimensiunile terenului: 2100 mp. Utilități existente în zonă: toate rețelele tehnico-edilitare. La strada Marin Preda sunt următoarele rețele: apă, canalizare, energie electrică. Alinierea construcțiilor: conform PUZ retragere de 5 m față de aliniament. Acces peșonal și auto: din strada Marin Preda și strada Octavian Goga. Regim de înălțime/caracteristici tehnice: maxim S+P+2E. Avizele/acordurile vor conține atât informații privind parametri existenți ai rețelelor tehnico-edilitare precum și precizări privind capacitatea rețelelor de a asigura cerințele noilor consumatori. 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, se impune.

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

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

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

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

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.285/30.05.2022. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire. PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z. Certificatul de urbanism este valabil doar împreună cu anexa.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.134/2020, NR.CADASTRAL 56087, STRADA MARIN PREDĂ, FN, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

Alte avize/acorduri

- ☒ -Aviz de oportunitate favorabil pentru inițiere P.U.Z -conf. Legii nr. 350/2001 art.32, alin (1), lit c)+alte avize/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:

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ - studiu geotehnic; ☒ - plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru întocmirea P.U.Z (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 ROMÂNIA -
Marcel-Laurențiu ROMANESCU
PRIMAR
Municipalitatea TÂRGU JIU

Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore JIANU

ARHITECT-ŞEF,
atribuții delegate
Răzvan-Cosmin RETEZANU

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de **27,00 lei**, conform Chitanței nr. 0072569 din 26.10.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

PROIECT NR
55 / 2023

DENUMIRE PROIECT
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER
S+P+5E, ACTUALIZARE P.U.Z.

STUDIU DE ÎNSORIRE
Str. Marin Preda, nr. FN, Mun.Tg-Jiu

FAZA

STUDIU DE ÎNSORIRE

BENEFICIAR
S.C. OPTISTAR S.R.L. PRIN VODISLAV CRISTIAN

PROIECTANT
S.C. SEARCH STUDIO S.R.L.

ȘEF PROIECT
arh. CĂMUI IULIAN

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Memoriu explicativ referitor la studiul de însorire și concluzii

PIESE DESENATE

- Studiu de însorire fațadă– solstițiul de iarnă 21 decembrie

MEMORIU STUDIU ÎNSORIRE

Prezentul studiu este un studiu de însorire, solicitat de către S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian, pentru imobilul - terenul din str. Marin Preda, nr. FN, mun. Tg-Jiu, jud. Gorj.

Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă față de clădirile învecinate la nord-vest, (locuință P, și locuință P+M) este respectat alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume *«Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate»*.

Studiul are la bază date preluate din STAS 6648/1-82.

Construcția studiată păstrează o distanță de 3,13 m față de construcția existentă la nord, iar cea învecinată la sud, este la 13,75 m față de limita proprietății la nord.

Terenul din jurul construcției este relativ plan, cu diferențe de maxim 20 cm.

Pentru aceasta s-a studiat poziția umbrelor purtate de imobilul propus față de locuințele P și P+M, la solstițiul de iarnă - și s-au întocmit diagramele de însorire pentru fațada sud-estică a construcțiilor cu care se învecinează la nord-vest, respectiv fațada locuinței ce prezintă ferestre ale băilor și living spre construcția propusă.

Situația cea mai defavorabilă de însorire este la solstițiul de iarnă: 21 decembrie.

Pentru început s-au determinat unghiurile de înălțime solară și azimuturile solare la diverse ore din ziua solstițiului de iarnă (ziua cea mai defavorabilă) pe baza :

- declinației solare δ la data de 21 decembrie (preluată din tabelul 9 din STAS-ul amintit) = $-23,27^\circ$

- latitudinii geografice preluată de pe hartă pentru municipiul Tg-Jiu = 45,04°

Pe baza acestor unghiuri s-a prezentat grafic umbra purtată pe planul orizontal, produsă față de construcțiile învecinate la nord-vest, precum și umbra purtată pe fațada sudică a construcțiilor P și P+M.

În ziua de 21 decembrie soarele rasare la ora 8h și 14 min și apune la ora 16 și 42 min.

În urma studiului s-au constatat următoarele:

- Referitor la imobilul studiat:
- Fațada sud-est a locuințelor învecinate beneficiază de lumina solară directă între orele 11:00 și ora 16:00, de asemenea trebuie menționat că locuința vecină are ferestrele de la dormitoare, bucatărie pe fațadele laterale, nord-est, ce nu sunt afectate de construcția propusă.

CONCLUZIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Obiectivul învecinat la nord în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Întocmit
arh. Hortopan Alexandru



BREVIAR DE CALCUL:

Pentru data de 21 decembrie:

Conform tabelului 9 din STAS 6648/1-82 declinația soarelui în data de 21 decembrie este de $-23,5^\circ$

Latitudinea luată în calcul pentru Tg-Jiu este de $45,04^\circ$ Unghiurile de înălțime solară: $\sin i = \sin \delta$
 $\sin \varphi + \cos \delta \cos \varphi \cos \omega \tau^*$ unde: δ este
declinația solară = $-23,5^\circ$ φ latitudinea geografică
= 46°

$\omega \tau^*$ este unghiul orar măsurat în sens retrograd față de direcția
sud $\omega = 2\pi / 24 = 360^\circ / 24 = 15^\circ / h$

τ^* timpul calculat față de amiaza solară

Întocmit
arh. Hortopan Alexandru



Se va respecta limita minimă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U.03- „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea minimă față de aliniament la strada Marin Preda amplasată în partea de sud=6,30 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= 1,45 m la vest și 7,00 m la est;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 4,25 m;
- **spații verzi și plantate minim**= 13% conform Deciziei etapei de încadrare nr. 11/11.03.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- **circulații și accese:** Accesele auto și pietonale la terenurile reglementate se vor realiza conform avizului Comisiei de circulație nr. 266405/26.09.2024;
- **parcaje:** necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa nr. 5 din R.G.U. în funcție de funcțiunile propuse la faza DTAC.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există 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 beneficiarului prin racorduri/branșamente la rețelele publice de apă, canalizare menajeră, electricitate, gaze naturale din strada Marin Preda, conform planșei nr. U.04 –Reglementări urbanistice-echipare edilitară.

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.

✓ În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 03.10.2025**, 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 și HCL nr. 163/25.03.2024 privind componența CTATU, se avizează **FAVORABIL/CU CONDITH/NEFAVORABIL** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.;
- 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 reglementări urbanistice-zonificare nr. U.03- anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care fac 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 350/2001 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 **nr. 1541/06.11.2025**, emise de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Achitat taxa de **700 lei**, conform ordin de plată nr. **31769/18.11.2025**.

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

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



Întocmit,
Luntrar Cristian





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GORJ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 11 din 11.03.2024

Ca urmare a notificării adresate de S.C. OPTISTAR S.R.L. prin VODISLAV CRISTIAN , cu sediul în municipiul Tg. Jiu , strada Bradului , nr. 5 , județul Gorj , privind planul/progranul PUZ - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020 , NR. CADASTRAL 56087 , STRADA MARIN PREDA , FN - cu amplasament în Municipiul Tg.Jiu, strada Marin Perda , fn , județul Gorj , înregistrată la APM Gorj cu nr. 1006 din 01.02.2024 , 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.*

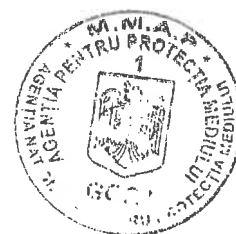
Agencia pentru Protecția Mediului Gorj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 20.02.2024 , a completărilor depuse la documentație;

Agencia pentru Protecția Mediului Gorj
Adresa Strada Unirii, nr. 76, Târgu Jiu, Gorj, Cod 210143.
Tel.: 0253-215384; Fax: 0253-212892
e-mail: office@apmgj.anpm.ro
website: <http://apmgj.anpm.ro>

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

Pagină 1 din 6



- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide :

Planul/programul PUZ - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020 , NR. CADASTRAL 56087 , STRADA MARIN PEDA , FN - cu amplasament în Municipiul Tg.Jiu, strada Marin Perda , fn , 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 sunt prevăzute în anexa II la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și în urma analizei obiectivelor din plan, luând în considerare criteriile relevante prevăzute în anexa I din HG 1076/2004, nu au fost evidențiate efecte potențial semnificative asupra mediului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului cu numerele cadastrale 61580, 56087, 61581., teren proprietate privată a firmei S.C. OPTISTAR S.R.L. reprezentată prin Vodislav Cristian, a unei construcții de locuințe colective cu spații comerciale la parter, regim de înălțime maxim de S + P + 5E, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- alipirea celor trei terenuri;
- reglementarea terenurilor cu numerele cadastrale 61580, 56087 și 61581;
- asigurarea acceselor la teren prin corectarea cu aleile de incintă propuse;



- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;

- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor; retragere de 3.00m de la aliniamentul străzii Octavian Goga;
- regimul de înălțime propus de S+P+5E;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim propus (40%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (2.40), specific regimului de înălțime.

Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare, pe terenul proprietate privată a SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian, alipirea terenurilor și construirea de locuințe colective cu spații comerciale la parter, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

În prezent terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, are folosința de păsune. Destinația terenului, conform P.U.Z. aprobat este de zonă locuințe individuale cu funcțiuni complementare, în regim de înălțime S+P+2E.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1371 din 18.10.2022 - Zona locuințe individuale în regim de înălțime S+P+2E, cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020.

Se va realiza un corp de clădire care va oferi un caracter mixt zonei, prin oferirea de spații comerciale sau de servicii la parter, iar la etajele superioare locuire colectivă prin apartamente și garsoniere de diverse dimensiuni.

Accesul auto la teren se face din strada Octavian Goga, drum situat în estul proprietății. Din strada Octavian Goga va porni un drum de acces la parcarile interioare propuse. Acesta va avea două benzi (fiecare de câte 3,00 m lățime) și două trotuare (fiecare de câte 1,50 m lățime).

Accesul pietonal se poate face din toate direcțiile, parcela studiată învecinându-se cu străzi pe toate laturile.

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:



Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri si alei	
2549 mp	100 %		0 mp	0.00 %	1015 mp	40.00 %	1203 mp	47.00 %

Spatii verzi
331.00 mp / 13.00 %

POT ex.	POT max. pr.	CUT ex.	CUT max. pr.
40.00%	40.00%	2.00	2.40

- se vor realiza 83 locuri de parcare;
- se propune realizarea de spații verzi

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

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

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

Pentru alimentarea cu apă se propune racordarea la rețeaua dealimentare cu apă din strada Marin Preda

Canalizarea menajeră - racord la rețeaua de canalizare din strada Marin Preda .

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:*

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului.

Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere pe sol sau în ape de suprafață si nu se vor depozita deseuri menajere, în afara platformelor si spațiilor special destinate;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare și a legislației specifice .
- Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării .
- Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul , precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului .
- 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 26.01.2024 și 01.02.2024 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu și anunțul deciziei etapei de încadrare în ziarul Impact în data de 01.03.2024 ;
- 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 GIORGI



SEF SERVICIU AVIZE , ACORDURI ,

AUTORIZAȚII ,

Dr. Ing. Ina Liliana BLIDEA

INTOCMIT ,

Ing. Ludmila Liana BARDAN



RFRO10TA01-02742399

Dist: 0711
Client: OPTISTAR SRL
Localitatea: TARGU JIU
Strada: BRADULUI, nr. 5
Judet: Gorj, **cod postal** 210159

Distributie Energie Oltenia S.A.
<<societate administrata in sistem dualist>>
COER TG-JIU
Nr. 060060043740/ 05.02.2024

Prezentul aviz are anexate 001
planuri de situatie vizate de COER TG-JIU

Stimate client,

Referitor la cererea aviz amplasament, inregistrata cu nr. 060060043740 /29.01.2024 pentru :
Obiectivul : CONSTRUIRE LOCUINTE SI SPATIU COMERCIAL
situat in localitatea : TARGU JIU, str. MARIN PREDA, nr.: FN, bl. , sc. , et. , ap. , jud. Gorj, cod postal 210138.

In urma analizei **documentatiei / analizei de risc/ studiului de solutie** privind eliberarea amplasamentului (avizat in CTE a Distributie Energie Oltenia S.A cu aviz nr. /) Distributie Energie Oltenia S.A prin Centrul Operational Extindere Retea COER Targu Jiu este **de acord** cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus si se emite :

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
nr. 2600065207 / 05.02.2024

Cu urmatoarele precizari :

1. In zona **exista** retea electrica de distributie de medie / joasa tensiune monofazata / trifazata.
2. Reteaua electrica de distributie din zona se afla la m fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament.
3. Reteaua electrica de distributie din zona este de tip: retea aeriana/subterana mt/jt/IT: LES 20KV, LEA 0.4KV, LES 0.4KV si bransamentele electrice proprietate DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA , post trafo IT/mt/jt: , conductor/cablu jt: .
4. Instalatiile electrice ale Distributie Energie Oltenia S.A existente in zona se afla amplasate fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament la distante minime impuse de normativele in vigoare si anume:
fata de retea de IT : 18,5 m;
fata de retea de mt : 12,0 m;
fata de retea de jt : 1,0 m;
fata de postul trafo : 20,0 m.

Pentru zonele fara retele electrice de distributie, in vederea emiterii autorizatiei de construire, se vor avea in vedere prevederilor din HGR nr. 525 /1996, republicata in 2002, cu completarile ulterioare pentru aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”, iar pentru realizarea/extinderea retelelor electrice se vor avea in vedere prevederile Ordinului ANRE nr.59/2013 pentru aprobarea „Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public” si Legea energiei nr.123/2012 .

Conform Anexei 2 din ordinul ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare si art.51 din Legea energiei nr.123/2012 in zonele in care nu exista retea electrica de interes public autoritatile publice locale sau centrale vor colabora cu operatorul de distributie pentru extinderea retelelor de distributie ori electrificarea localitatilor.

In conformitate cu prevederile Art 49 din Legii energiei nr.123/2012, este interzis persoanelor fizice sau juridice:

F-PO-01-03-01#02#06_Aviz de amplasament favorabil

Nota: prezentul formular este valabil si pentru situatia actualizarii avizului de amplasament, dupa elaborarea studiului de solutie privind eliberarea amplasamentului si paragrafele scrise in format italic sunt parte ale acestui aviz.

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, altele decât cele prevăzute în avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

5. Execuția lucrărilor pentru eliberarea amplasamentului se va face de către operatorul de rețea prin contractarea acestor lucrări cu un constructor atestat ANRE, numai după întocmirea și avizarea în CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A. a PT+CS, de către un proiectant atestat.

6. Instalațiile de distribuție administrate de Distribuție Energie Oltenia S.A. au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat (2 exemplare), vizat spre neschimbare.

Culoarul de siguranță al instalațiilor aflate în apropierea obiectivului, sunt în conformitate cu Ordinul ANRE nr. 239/2019 actualizat cu Ord.225/2020.

Noile trasee ale instalațiilor electrice care se reamplasează sunt cele de pe planurile studiului avizat în comisia CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A. și care a fost menționat mai sus.

7. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz de amplasament, a normelor tehnice și de protecția muncii specifice. **Săpăturile din zona traseelor de cabluri, fundații de stalpi se vor face numai manual, cu asistența tehnică din partea Centrului Operațional Exploatare CE MUNICIPAL TG-JIU al Distribuție Energie Oltenia S.A., telefon 0251408006.**

8. În conformitate cu Legea energiei nr.123/2012, art.92 punct (1) deteriorarea, modificarea fără drept sau blocarea funcționării echipamentului de măsură a energiei electrice livrate ori modificarea fără drept a componentelor instalațiilor energetice constituie **infracțiune** și se pedepsește cu închisoarea de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă. În același timp, conform art 93, pct (1), alin 29, din Legea energiei 123/2012, constituie **contravenție** executarea de săpături sau lucrări de orice fel în zonele de protecție a instalațiilor fără consimțământul prealabil al titularilor acestora.

9. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

10. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau a unui spor de putere pentru acesta se va proceda conform Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completările ulterioare.

Având în vedere situația rețelelor electrice din zonă, pentru racordarea la RED a viitorului loc de consum sunt necesare următoarele lucrări în amonte de punctul de racordare, pentru crearea condițiilor de realizare a acestora:

Lucrări de întărire a rețelelor constând în : ———;

Lucrări de extindere a rețelelor constând în : .

Etapele procesului de racordare în conformitate cu Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completările ulterioare sunt :

- a) etapa de documentare și informare a viitorului utilizator;
- b) depunerea cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- c) emiterea avizului tehnic de racordare, ca oferta de racordare de către operatorul de rețea;
- d) încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator;
- e) încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și executant și realizarea instalației de racordare la rețeaua electrică, punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- f) emiterea certificatului de racordare;
- g) punerea sub tensiune a instalației de utilizare.

Tarifele de emitere ale avizelor tehnice de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr. 114/2014 privind "Aprobarea tarifelor de emitere a avizelor de amplasament, a avizelor tehnice de racordare și a certificatelor de racordare, practicate de operatorii de distribuție", iar tarifele de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr.141/2014 pentru aprobarea tarifelor și indicilor specifici utilizați la stabilirea tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de medie și joasă tensiune sau calculate pe baza de deviz.

Pentru detalii solicitantul se va adresa celui mai apropiat Centru Operațional Extinderea Rețelei al Distribuție Energie Oltenia S.A.

11. Avizul de amplasament este valabil de la data emiterii și până la 18.10.2024, data la care expiră Certificatul de Urbanism în baza căruia a fost emis.

12. Prolungirea termenului de valabilitate a avizului de amplasament se poate face, gratuit, la cererea adresată de titular cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia, în condițiile în care anterior a fost prelungit termenul de

valabilitate a Certificatului de Urbanism in baza caruia a fost emis, iar restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.

13. Daca in intervalul mentionat la pct.11 solicitantul obtine autorizatia de construire pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilității autorizatiei de construire/desființare, inclusiv pe durata de execuție a lucrărilor înscrisă în autorizatie.

14. Prezenta aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform plan de situatie Proiect nr 1371 /18.10.2022 , vizat de Distributie Energie Oltenia S.A prin COARED TG-JIU si a Certificatului de urbanism nr. 1371 /18.10.2022 sau a planului anexat , parte integranta a studiului avizat mentionat mai sus.

15. In zona **nu exista** instalatii electrice care apartin altor operatori de distributie/transport a energiei electrice si **nu este** necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii in vederea obtinerii avizelor de amplasament .

16. Avizul de amplasament favorabil își încetează valabilitatea in urmatoarele situatii:

- expira termenul de valabilitate;
- se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice,suprafata ocupata,inaltime etc) care au stat la baza emiterii avizului;
- daca solicitantul nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contractul de eliberare amplasament/ realizare conditii de coexistenta.

17. Alte precizari in functie de specificul obiectivului si amplasamentului respectiv :

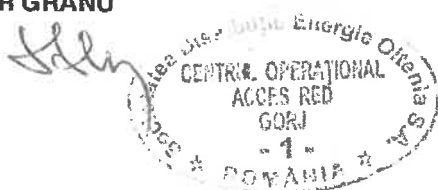
Pentru liniile electrice in cablu (LEC) pozate in pamant:-in plan vertical se interzice amplasarea cladirilor pe LEC pozate in pamant;-in plan orizontal distanta minima de siguranta intre LEC pozate in pamant si fundatia cladirilor este de 0.6m,cu conditia verificarii stabilitatii constructiei (Ordinul ANRE nr.239/2019). In cazul in care se afecteaza instalatiile electrice proprietate DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA lucrarile de deviere se vor executa si vor fi suportate de SC OPTISTAR SRL. Valabilitatea prezentului aviz de amplasament este data de respectarea celor enuntate anterior.

Se interzice realizarea viitoarelor constructii in zonele de protectie si siguranta ale capacitatilor energetice trasate orientativ pe planul de situatie, precizate in Ordinul Autoritatii Nationale de Reglementare in domeniul Energiei nr.239/2019 cu alte modificari si completari ulterioare. Se interzice ingradirea accesului la capacitatile energetice prin executia de imprejmui, constructii, sau depozitarea pe intreg traseul acestora. In cazul in care se doreste concesionarea de teren sau construirea pe proprietati private se impune eliberarea amplasamentului prin devierea instalatiilor electrice, costurile fiind suportate de cel care genereaza modificarea instalatiei.

Operator

DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.

**Sef centru Zonal
C.O. ACCES RED GORJ
SORIN-SEVER GRANU**



LES 20KV PTAB 270 Tg-Jiu
prop. DEO SA

- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER D+P+6E -
- STR. MARIN PREDA, FN, MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDETUL GORJ -
- REGLEMENTARI URBANISTICE -

LEGENDA:

- Parcele studiate/reglementate
- Linia de proprietate
- Aliniament existent prin P.U.Z. Zona Narcisilor
- Cai de comunicatie rutiera si platforme parcuri
- Cai de comunicatie hidrologice - trotuare
- Propozitie la linia str. Marin Preda cu doua linii de circulatie
- Mutare circulatie pietonala sa, Marin Preda in urma largit
- Serviciu de circulatie auto
- Accesul pietonala parcaia studiata
- Accesul auto parcaia studiata
- Scurturi noi propuse: F15 (drum fara lesa) si B2 (stop)
- Locul de parcare propus pe parcela studiata (89 buc: 2,30x5,00m)
- Construcțiile propuse - locuințe + spații comerciale - regim de înălțime S+P+6E
- Spatii verzi propuse pe parcela studiata
- Pelele propuse pentru evacuarea deseurilor menajere
- Zona de locuit si functiuni complementare - regim de înălțime mic S+P+2E
- Zona de locuit si functiuni complementare - regim de înălțime mic si mediu S+P+4E
- Locuințe colective existente P+3E+M
- Grădinițe existente - regim de înălțime P+M
- Zona de locuințe colective masivitate - regim de înălțime P+8-10E
- Locuințe colective propuse - regim de înălțime S+P+7E+8E
- Zona destinată prestării de servicii si comerț
- Subzona agrement
- Zona destinată gospodăriei comunale
- Zona cu destinație specială
- Zona de protecție linie electrică 20kV



Plan de locațion în zonă

Observații:

Parcela de teren studiat însumează o suprafață de 2548 mp și aparține beneficiarilor lucrării, respectiv SOCIETATEA OPTISTAR S.R.L., prin Vodăcel Crăciun.
Cele 2 parcele au suprafața de 2100mp (nr.cad.66087), 230mp (nr.cad.61580) și 219mp (nr.cad.61581).
În prezent pe terenul studiat nu există nici un fel de construcții sau rețele aeriene și subterane.

Observații:

Se propune modificarea caracterului parcelei studiate din zona de locuit si functiuni complementare - regim de înălțime mic S+P+2E, în zona de functiuni speciale cu locuințe colective si servicii comerciale.
Regimul maxim de înălțime admis existent S+P+2E se va modifica în S+P+6E, spre a face o legătură cu zona din sud unde este propus S+P+6E, iar la nord există deja construcțiile de P+3E+M, facându-se astfel o tranziție.

Se va respecta aliniamentul pentru construcții existente.

BILANT TERITORIAL

TOTAL TEREN	CONSTRUCȚII	SPATII PARCARE CAROSABILE	SPATII VERZI
2548 mp	1915 mp	1283 mp	311 mp
100 %	40 %	47 %	13 %

TABEL VECHE:

1. str. Grigore Alexandrescu	- N
2. str. Octavian Goga	- E
3. str. Marin Preda	- S
4. str. nr. cad. 49580	- V

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:

S teren = 2548,00 mp
P.O.T. max. existent = 40,00 %
C.U.T. max. existent = 2,00
Destinația existentă: zona de locuințe individuale cu functiuni complementare.
Regim înălțime: S+P+2E

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

S teren = 2548,00 mp
P.O.T. max. propus = 40,00 %
C.U.T. max. propus = 2,60
Destinația propusă: zona funcțiuni mixte: locuințe colective si servicii comerciale
Regim de înălțime propus: S+P+6E



LES 20KV PTAB 270 Tg-Jiu
prop. DEO SA



Cămin:	Alinașilor	Drum:	Drum	Număr:		Scara:	1:1000	Referințe:	nr. 1/2023
Beneficiar: S.C. OPTISTAR S.R.L. Amplasament: în Vodăcel Crăciun, Strada Octavian Goga, nr. cad. 66087 Denumire: Construire imobil locuințe cu spații comerciale la parter S+P+6E, echivalenț P.U.Z. Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE U.01									

05.02.2024



Nr. 966 / 05.02.2024

Achitat cu chitanța nr. 1916155 / 31.01.2024

C Ă T R E,

OPTISTAR SRL PRIN VODISLAV CRISTIAN

Răspuns la cererea dvs. nr. 818 / 31.01.2024 prin care solicitați eliberarea unui **AVIZ** pentru realizarea lucrării: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR. CADASTRAL 56087, STRADA MARIN PREDĂ, FN, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ”** în conformitate cu **CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1371/18.10.2022, județul GORJ, municipiul TÂRGU JIU, strada MARIN PREDĂ, nr. C.F. 56087**, 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



 **ApaRegio Gorj**



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SOLICITANT:OPTISTAR SRL PRIN VODISLAV CRISTIAN

LOCAȚIA: STR. MARIN PREDĂ, NR. C.F. 56087

ŞEF BIROU PROIECTARE,
ING. CĂLINA ALINA-RAMONA

C.E.D. TG. NU,
TOBĂ ROMEO

Palindrom

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

OPTISTAR SRL prin
VODISLAV CRISTIAN

Str. Marin Preda, FN,
Jud. Gorj, Mun. Târgu Jiu
Cod poștal:

Nr/data: 43929-319.520.307/31.01.2024

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **43929-319.520.307** din **29.01.2024**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ: modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020 construire imobil locuințe cu spații comerciale la parter D+P+6E – în Mun. Târgu Jiu, Str. Marin Preda, FN, teren identificat prin nr. cadastral 56087, Jud. Gorj** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara nespecificată vizat de societatea noastră, proiect nr. 55/2023 elaborat de ARCH STUDIO SRL completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduce, 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 în curs de punere în funcțiune (extindere de conducte la solicitarea unor terțe părți). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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.

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

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

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

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**

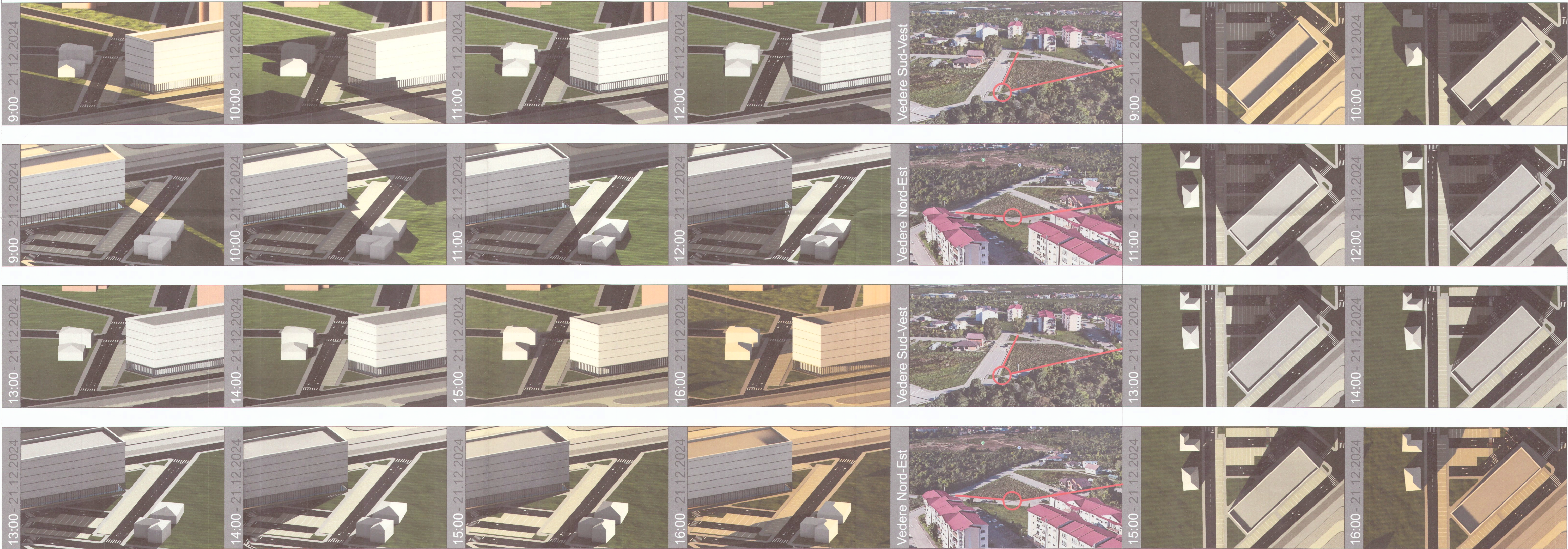
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 1371 din 18.10.2022 eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu, Județul Gorj.**

Lailla DUCOUSSO EL HIMA
ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL



Silviu COJOCARU
Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
planul de situație scara nespecificată și plan GIS-DGSR aferent
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018
Flyer DGSR
Factură nr. 1905301950



Plan de situatie

LEGENDA :

- Parcela studiata/reglementata
- Limita de proprietate
- Aliniament existent prin P.U.Z. Zona Narciselor
- Cai de comunicatie rutiera si platforme parcare
- Cai de comunicatie pietonale - trotuare
- Propunere largire str. Marin Preda cu doua benzi de circulatie
- Mutare circulatie pietonala str. Marin Preda in urma largirii
- Sensuri de circulatie auto
- Accese pietonale parcela studiata
- Accese auto parcela studiata
- Semne rutiere propuse: F15 (drum fara iesire) si B2 (stop)
- Locuri de parcare propuse pe parcela studiata (89 buc: 2.30x5,00m)
- Constructie propusa - locuinte + spatii comerciale - regim de inaltime S+P+6E
- Spatii verzi propuse pe parcela studiata
- Pubele propuse pentru colectarea deseurilor menajare
- Zona de locuit si functiuni complementare - regim de inaltime mic S+P+2E
- Zona de locuit si functiuni complementare - regim de inaltime mic si mediu S+P+4E
- Locuinte colective existente P+3E+M
- Gradinita existenta - regim de inaltime P+M
- Zona de locuinte colective mari/inalte - regim de inaltime P+8-10E
- Locuinte colective propuse - regim de inaltime S+P+7E+8r
- Zona destinata prestarii de servicii si comer
- Subzona agrement
- Zona destinata gospodariei comunale
- Zona cu destinatie speciala
- Zona de protectie linie electrica 20kV

Plan de incadrare in zona

Studiu de însorire a fost întocmit la data solstițiului de iarnă, 21.12. Prezentul studiu conține imagini edificatoare, din ziua cea mai nefavorabilă a anului - solstițiul de iarnă. Se poate observa faptul că imobilul proiectat asigură iluminarea naturală a clădirilor învecinate conform normativului, OMS 119/2014 completat, Art. 3, alin. 1, Ordin pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cel puțin 1 ½ ore pe zi, acestea beneficiază de însorire pe tot parcursul anului. De asemenea, pe fațada de nord se va evita amplasarea camerelor de locuit.

DIAGRAMA SOLARA
TARGU JIU, STR. MARIN PREDA,
45°04'57.89" LAT. NORD
23°30'36.27" LONG. EST
RASARIT SOARE : 08:13
APUS SOARE : 16:54

Din vederile în plan prezentate mai sus, la data solstițiului de iarnă, se poate observa faptul că imobilul proiectat asigură iluminarea naturală a clădirilor învecinate, între orele 11:00 - 16:00, conform normativului, OMS 119/2014 completat, Art. 3, alin. 1, Ordin pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cel puțin 1 ½ ore pe zi.

Cerinta	-Verificator -Expert	Nume :	Semnătură :	referat/expertiza nr./data
Beneficiar :		Nume :		Semnătură :
Amplasament :		Nume :		Semnătură :
Denumire :		Nume :		Semnătură :
Titlu plansa :		Nume :		Semnătură :

Proiectant general : search studio srl
Str. Vasile Alecsandri, Nr. 44, Targu Jiu
Tel 0351 114 408, email: search.studio@yahoo.com

Data : Apr.2023
Sf proiect : Arh. Camil Iulian
Proiectat : Arh. Hortopan Alexandru
Sc. 1/1000
Desenat : Arh. Hortopan Alexandru

Beneficiar : S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian
Amplasament : Mun. Targu Jiu, str. Marin Preda, nr. FN. Jud. Gorj
Denumire : Construire imobil locuinte cu spatii comerciale la parter S+P+6E, actualizare P.U.Z.
Titlu plansa : STUDIUL DE ÎNSORIRE

PR. NR.: 55/2023
P.U.Z.
S.01

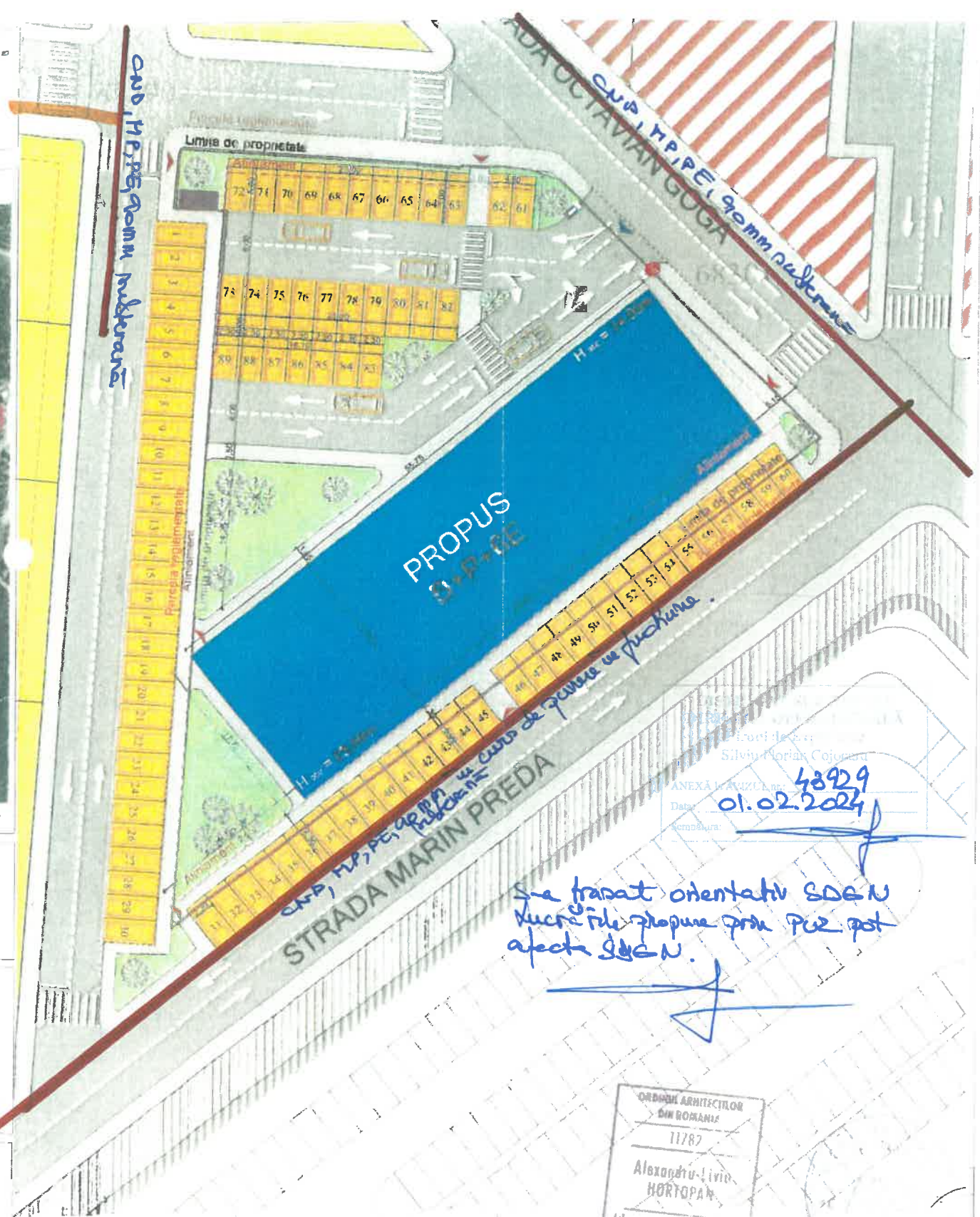
- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER S+P+5E -
- STR. MARIN PREDA, FN, MUNICIPIUL TARGU JIU, JUDETUL GORJ -
- REGLEMENTARI URBANISTICE -

LEGENDA :

- Parcela studiata/reglementata
- Limita de proprietate
- Aliniament existent prin P.U.Z. Zona Narciselor
- Cai de comunicatie rutiera si platforme parcare
- Cai de comunicatie pietonale - trotuare
- Propunere largire str. Marin Preda cu doua benzi de circulatie
- Mutare circulatie pietonala str. Marin Preda in urma largirii
- Sensuri de circulatie auto
- Accese pietonale parcela studiata
- Accese auto parcela studiata
- Semne rutiere propuse: F15 (drum fara iesire) si B2 (stop)
- Locuri de parcare propuse pe parcela studiata (89 buc: 2,30x5,00m)
- Constructie propusa - locuinte + spatii comerciale - regim de inaltime S+P+5E
- Spatii verzi propuse pe parcela studiata
- Pubele propuse pentru colectarea deseurilor menajere
- Zona de locuit si functiuni complementare - regim de inaltime mic S+P+2E
- Zona de locuit si functiuni complementare - regim de inaltime mic si mediu S+P+4E
- Locuinte colective existente P+3E+M
- Gradinita existenta - regim de inaltime P+M
- Zona de locuinte colective mari/inalte - regim de inaltime P+8-10E
- Locuinte colective propuse - regim de inaltime S+P+7E+8r
- Zona destinata prestarii de servicii si comer
- Subzona agrement
- Zona destinata gospodariei comunale
- Zona cu destinatie speciala
- Zona de protectie linie electrica 20kV



Plan de incadrare in zona



Observatii:

Parcela de teren studiate insumeaza o suprafata de 2549 mp si apartin beneficiarilor lucrarii, respectiv SOCIETATEA OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian.

Cele 3 parcele au suprafete de 2100mp (nr.cad.56087), 230mp (nr.cad.61580) si 219mp (nr.cad.61581). In prezent pe terenul studiat nu exista nici un fel de constructii sau retele aeriene si subterane.

Observatii:

Se propune modificarea caracterului parcelei studiate din zona de locuit si functiuni complementare - regim de inaltime mic S+P+2E, in zona de functiuni mixte cu locuinte colective si servicii/comert.

Regimul maxim de inaltime admis existent S+P+2E se va modifica in S+P+5E, spre a face o legatura cu zona din sud unde este propus S+P+8E, iar la nord exista deja constructiile de P+3E+M, facandu-se astfel o tranzitie.

Se va respecta aliniamentul pentru constructii existent.

BILANT TERITORIAL

TOTAL TEREN	CONSTRUCTII	SPATII PARCARE CAROSABIL	SPATII VERZI
2549 mp	1015 mp	1203 mp	331 mp
100 %	40 %	47 %	13 %

TABEL VECINI:

1. str. Grigore Alexandrescu	- N
2. str. Octavian Goga	- E
3. str. Marin Preda	- S
4. str. nr. cad. 49590	- V

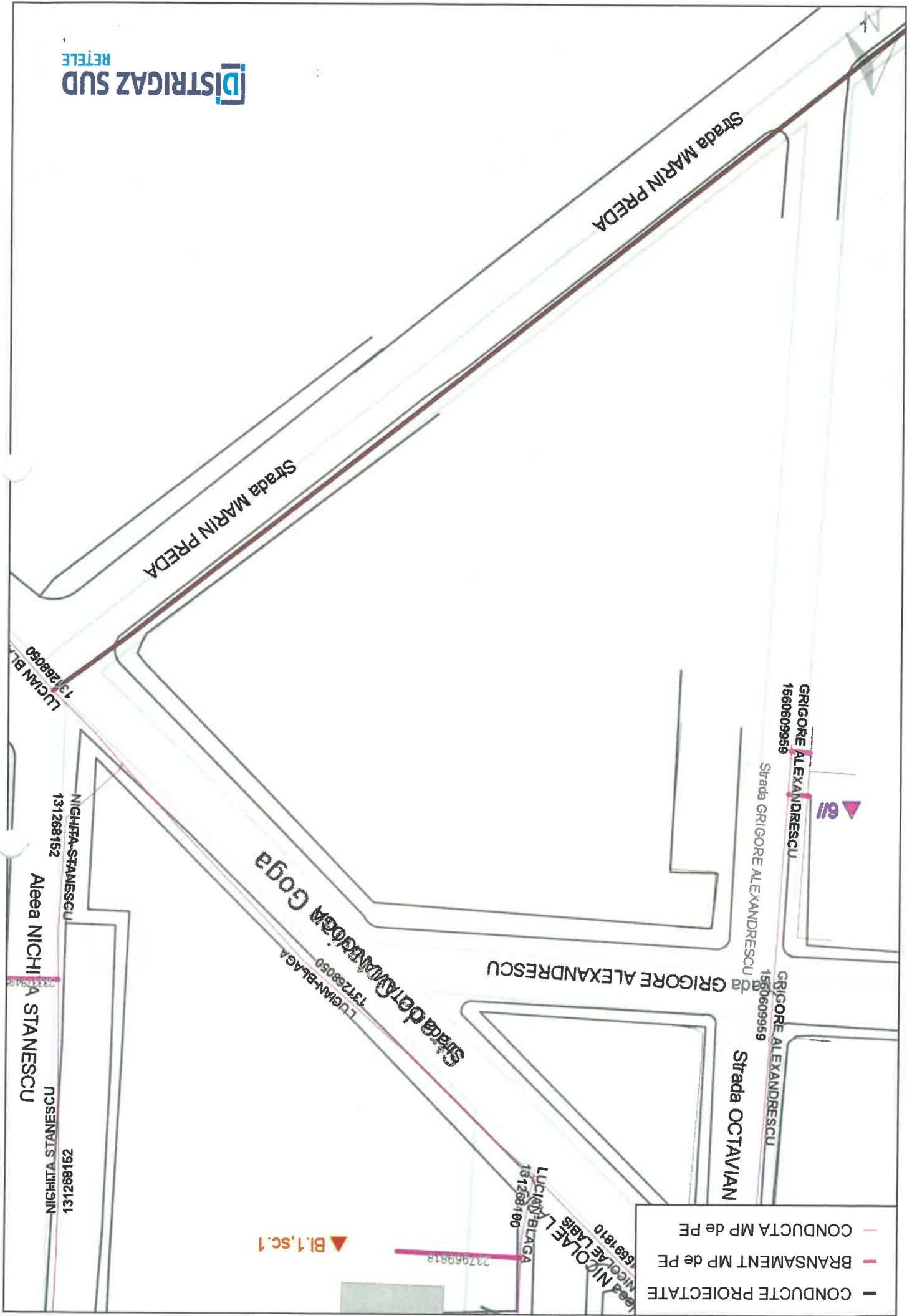
INDICI URBANISTICI EXISTENTI:

S teren = 2549,00 mp
P.O.T. max. existent = 40,00 %
C.U.T. max. existent = 2,00
Destinatia existenta: zona de locuinte individuale cu functiuni complementare
Regim inaltime: S+P+2E

INDICI URBANISTICI PROPUSE:

S teren = 2549,00 mp
P.O.T. max. propus = 40,00 %
C.U.T. max. propus = 2,40
Destinatia propusa: zona functiuni mixte: locuinte colective si servicii/comert
Regim de inaltime propus: S+P+6E

Cerinta	-Verificator -Expert	Nume	Semnatura	referat/expertiza nr./data
Beneficiar : S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian Amplasament : Mun. Targu Jiu, str. Marin Preda, nr.in. Jud. Gorj Denumire: Construire imobil locuinte cu spatii comerciale la parter S+P+5E, actualizare P.U.Z. Titlu plansa : PLAN DE SITUATIE U.01				
Str. Tudor Vladimirescu, nr.1-17, cam. 13, Tg Jiu Tel 0353.414.908, email: search.studio@yahoo.com		Arh. Camui Iulian Arh. Hortopan Alexandru		



- CONDUCTE PROIECTATE
- BRANSAMENT MP de PE
- CONDUCTA MP de PE

Verificator atestat cu Certificat nr. **09441/18.09.2014**:

RADULESCU OVIDIU

Firma: SC PROREDRUM SRL TARGU JIU

Adresa: Tg.Jiu, str. Oltenitei, nr. 4B, Jud. Gorj

Telefon: 0253211553

Nr. 2085 din 19.03.2024

Conform Registru de evidenta

REFERAT

privind verificarea de calitate în cerința **A 4, B2, D** a proiectului
**„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
S+P+5E, ACTUALIZARE PUZ”**, Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda. Nr. FN, Jud. Gorj.,
faza PUZ

1 Date de identificare

- proiectant general **SC ARCH STUDIO SRL**
- beneficiar : SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian
- amplasament: Mun. Tg-Jiu, Strada Marin Preda, nr. FN, Jud. Gorj.
- data prezentării proiectului pentru verificare: 19.03.2024.

2. Caracteristici principale ale proiectului si ale constructiei.

Accesul se realizeaza din Strada Octavian Goga dar si Strada Marin Preda

Strada Marin Preda si Octavian Goga sunt strazi de categoria a III-a, colectoare, cu cate o banda pe fiecare sens, cu o latime carosabila de cca. 7,00m.

Exista acostamente nu doar trotuare.

Legatura cu infrastructura rutiera a orasului exista si este realizata din Strada Narciselor cu iesire in Strada Tudor Vladimirescu (de categoria a II-a).

Sistemul rutier spatiul de circulatie creat pe lot va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltat BA16;
 - 5 cm binder BAD 25;
 - 6 cm mixtura asfaltica AB31,5;
 - 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
 - 20 cm fundatie cu balast
-
- **Strada Marin Preda este o strada de categoria III-a** – de tranzit, care asigura legatura intre Strada Narciselor si Cartierul Narciselor, accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, intr-o zona cu trafic mediu.
 - Intreaga structura rutiera din cadrul ansamblului de locuinte a fost refacuta si modernizata, corespunde necesitatilor zonei si poate sa asigure un trafic fluent, normal, inclusiv pentru zona propusa in prezenta documentatiei.
 - Circulatia pietonala in zona este deservita de trotuare cu latimi variabile.
 - Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcela, ele fiind apoi deversate in reseaua municipala de canalizare sau la bordura prin profil longitudinal spre emisar.

Parcari

- Numar de parcare supraterrane = **89 locuri**, din care un loc pentru persoane cu dizabilitati:
 - 84 locuri ptr. locuinte;
 - 5 locuri ptr. comert;



Semnalizarea rutiera, atat cea orizontala cat si cea verticala va fi in concordanta cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015. Strada de circulatie care deserveste blocul de locuinte colective este cu sens dublu, astfel incat la intrarea si iesirea din incinta se va respecta cerinta „cedeaza trecerea”.

3.Documente ce se prezintă la verificare:

Piese desenate: conținând plan de situatie si detalii.

Piese scrise: memoriu general.

4.Concluzii asupra verificării proiectelor

Verificarea documentației s-a făcut la fazele, PUZ verificat si stampilat de către verifcator tehnic atestat M.D.R.A.P.

Documentația cuprinde elementele necesare pentru realizare investitiei.

Am primit 2 exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat 2 exemplare
Verifcator tehnic atestat



MEMORIU TEHNIC STUDIU CIRCULATIE

Prezenta documentatie tehnica este realizata in conformitate cu Directiva Europeana privind accesul la retelele de transport, si raspunde conditiilor de mobilitate urbana.

Documentatia este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (actualizata) privind calitatea in constructii, in baza Certificatului de Urbanism Nr. 1371 din 18.10.2022 pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMENRCIALE LA PARTER S+P+5E, ACTUALIZARE PUZ**", Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda. Nr. FN, Jud. Gorj.

in vederea realizarii studiului de circulatie pentru faza PUZ, dupa cum urmeaza:

Fara a fi limitativ se vor respecta reglementarile tehnice in vigoare, dintre care se mentioneaza urmatoarele:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, modificata cu Legea nr. 123 din 04 mai 2007;
- P 132-93. Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane;
- HG 525/96 – Regulament general de urbanism;
- SR 1848 – 1,2,3/2011;
- SR 1848 – 7/2015;
- Normativul AND 600-2010 Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice.
- C242 / 1993 – Normativul de elaborare a studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta.
- Ordin AND 20/2001 Indicativ DD 506 / 2001 – Instructiunile tehnice pentru recensaminte, masuratori, sondaje si anchete de circulatie in localitati si teritoriul de influenta.
- STAS 10795 /1 - 1995 – Metode de investigatie a circulatiei.
- P 132 / 1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor.
- Ordinul NR. 49 / 1998 – Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

Prezentul material ofera instrumente de lucru necesare elaborarii documentatiei tehnice in faza PUZ si DTAC, constata disfunctionalitati,

stabileste puncte de masurare a traficului, ore de masurare – varfuri de circulatie si stabileste surse (secundare) generatoare de trafic (investitia propriu-zisa).

In zona studiata circula doar autoturisme, microbuze, autocamionete cu sau fara remorca si nu sunt necesare echivalari in vehicule etalon.

Nr. Crt.	Denumire strazi	Lungimi strazi	Modernizat DA/NU	Categoria strazi	Observatii
1	Strada Marin Preda	1650 ml	DA	III	Latime variabila 7,00 m

- Din masuratorile efectuate am constatat ca nu exista poluare fonica in zona studiata.
- Pe strada existentă este asigurata scurgerea apelor meteorice in reseaua de canalizare a municipiului prin gaigare, la distante adecvate și prin preluarea pe lângă bordură spre emisari.
- Pentru a evita incomodarile de circulatie generate de parcarile haotice prin incalcare trotuarului se recomanda montarea de glisiere/ parapeti si marcaje rutiere.
- Chiar o prognoza de cresterea traficului:
 - Exemplu – in anul 2020 (normativ MTCT 617/2003 avand $Kip = 2,2$) nu influenteaza semnificativ traficul.
 - Coeficientul mediu de evolutie a traficului conform CESTRIN – 2010 are coeficientul 2,8 pentru autoturisme in anul 2035, duce la aceeasi concluzie.

Varful de trafic cel mai agresiv, cel dintre orele 7,00 – 9,00 dimineata și 15,00 – 17,00 seara, aduce un spor de circulatie de maxim doua autovehicule etalon/minut, ceea ce nu este de asemeni semnificativ.

Pentru spatiile comerciale ale investitiei este recomandat a se face un program de aprovizionare intre orele 9,00 – 12,00.

Urmare a analizei efectuate am constatat ca circulatia pe strada studiata raspund nivelului de serviciu, exista conditii operationale si geometrice, exista lungimi de stocaj suficiente (la intersectii), nu exista probleme debit-capacitate si exista o rezerva de capacitate de trafic.

În perspectiva este bine a se analiza o reconfigurare a parcarilor și acceselor la acestea.

DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER S+P+5E, ACTUALIZARE PUZ , MUN. TARGU JIU, STRADA MARIN PREDA, NR. FN, JUD. GORJ.

Amplasament, adresa: Mun. Tg-Jiu, Strada Marin Preda, nr. FN, Jud. Gorj

Proprietar teren:

Imobilul care se propune pentru construire: Locuinte colective, spatiu comercial, este localizat în partea de est a municipiului Târgu-Jiu –

Beneficiar:

SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian

CNP 1821020180063

Oras Voluntari, , nr. telefon 0784382372

Terenul studiat, cu nr. 64242, este situat în intravilanul mun. Tg.-Jiu, jud. Gorj, pe strada Marin Preda, având următorii vecini:

- la nord – drum nr. cad. 49590;
- la sud – Strada Marin Preda;
- la est – Strada Octavian Goga;
- la vest – Drum nr. cad. 49590 .

Suprafata totala teren investitie: 2.549,00 mp.

Accese: Accesul se realizeaza din Strada Octavian Goga dar si Strada Marin Preda.

Configuratie teren: neregulat.

La momentul elaborarii documentatiei pe terenul studiat nu exista constructii ce se vor desfiinta dupa aprobare P.U.Z.

- **Regimul juridic**

Termenul este:

Situat in intravilanul municipiul Târgu-Jiu,

- Certificatul de Urbanism nr. 1371 din 18.10.2022;
 - Contract de vanzare nr. 2429 din 18.august.2022
 - Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 104673/26.09.2022;
 - Extras de plan cadastral (ortofotoplan) nr. 104674 din 26.09.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000,
 - Plan topografic scara 1: 500, întocmit de ing. Gegau Sorin;
- Aviz de oportunitate nr. 67 din 22.08.2023 eliberat de Primăria municipiului Tg.- Jiu.

Initiatorul documentatiei este SC OPTISTAR SRL prin Vodisla Cristian.

- a) – imobil proprietatea (teren) – S= 2.549,00 mp (din acte si masuratori) proprietate SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian.
- b) – (constructii)
 - Extras de plan cadastral (ortofotoplan) nr. 56087

Imobilul **NU** este situat in zona de protectie a monumentelor istorice:

Regimul economic

Folosinta actuala si destinatia: pasune si zona de locuinte individuale cu functiuni complementare;

Reglementari fiscale: localitati urbane

Regimul tehnic

Conform PUG – terenul este in intravilan

Zona declarata de interes public: nu

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile publice adiacente:

aliniata la Strada Marin Preda si Octavian Goga.

Regimul de aliniere a constructiilor fata de drumurile publice adiacente:
conform PUZ

Retragerile si distantele la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: se vor stabili prin PUZ

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor: se vor stabili prin PUZ

Inaltimea maxima admisa: conf. Aviz de Oportunitate.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): max. 40.00%
Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT): max. 2.40
Echiparea cu utilitati: in sarcina proprietarilor. Obs. In zona actualmente exista retele de apa, canal, energie electrica, gaz, care raspund necesitatilor generate de investitia propusa.
Circulatia pietonilor si a autovehiculelor: se vor stabili prin PUZ
Modul de executare a constructiilor: se va studia prin PUZ
Sistemul constructiv si materiale de construire permise; Obs. Investitia propusa va fi realizata dintr-o structura de beton armat in cadre, cu zidarie de umplutura si termoizolatie cu vata bazaltica.
Lucrarile de interes public necesare functionarii obiectivului: nu are obiect conform C.U. .

SITUATIA EXISTENTA

Terenul este deservit de infrastructura rutiera existenta si are acces din – Strada Marin Preda si Octavian Goga (de cat. III-a) .

Aspecte privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Ampriza Strazii Marin Preda (de cat. III-a) prezinta urmatoarele elemente constructive: este cu sens dublu de circulatie si carosabilul asfaltat existent.

Circulatia pietonala in zona este deservita de trotuare cu latimi variabile de 1,00m pana la 1,50m.

De asemenea, datorita amplasarii in zona de est a orasului distantele pietonale fata de punctele de interes (primarie, consiliu judetean, piata, finante publice, spital, banci, biserici, restaurante si terase, etc.) nu sunt usor accesibile pietonal (timp de parcurs 35 – 45min.).

Carosabilul are un profil corespunzator traficului si imbracaminte definitiva, din mixturi asfaltice.

Capacitati de transport:

Strada Marin Preda si Octavian Goga sunt strazi de categoria a III-a, colectoare, cu cate o banda pe fiecare sens, cu o latime carosabila de cca. 7,00m.

Exista acostamente nu doar trotuare.

Legatura cu infrastructura rutiera a orasului exista si este realizata din Strada Narciselor cu iesire in Strada Tudor Vladimirescu (de categoria a II-a).

Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

Pentru asigurarea circulatiei pe teritoriul parcelei, situat in zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- Racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietatii.
- Realizarea circulatiei auto si pietonale in interiorul parcelei.
- Realizarea parcarilor strict in interiorul parcelei suprateran.
- Trama stradala locala se va realiza pe principiul eficientei utilizarii teritoriului, a continuitatii traseelor si a asigurarii caracterului de civilizatie de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu dizabilitati, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Capacitati si trasee ale transportului in comun

Amplasamentul studiat, face parte din zona de est – existand un cvartal de blocuri de locuinte colective in imediata vecinatate.

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public urban este facil. La mai putin de 50m de zona studiată se află stație de autobuz local.

Intersectii cu probleme, prioritati

- Nu sunt intersectii in zona studiata cu probleme.

SITUATIA PROPUISA

Pentru realizarea obiectivului: **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER S+P+5E, ACTUALIZARE PUZ, MUN. TG JIU, STRADA MARINT PREDĂ, NR. FN, JUD GORJ** se propun urmatoarele lucrari:

- Accesul la amplasamentul proiectat;
- Accesul la spatiile comerciale si la parcare;
- Alei de acces la locurile de parcare;
- Locuri de parcare pentru autoturisme;

Modernizarea circulatiei

Modernizarea si completarea arterelor de circulatie.

In zona studiata prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de modernizare si completare a arterelor de circulatie:

In prezent accesul la proprietate se face din Strada Marin Preda si Octavian Goga.

Pentru accesul pe proprietatea studiata in solutia prezentata se propune reconfigurarea accesului din incintă conform plansa atasata.

Strada Marin Preda este o strada de categoria III-a – de tranzit, care asigura legatura intre Strada Narciselor si Cartierul Narciselor, accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, intr-o zona cu trafic mediu.

Intreaga structura rutiera din cadrul ansamblului de locuinte a fost refacuta si modernizata, corespunde necesitatilor zonei si poate sa asigure un trafic fluent, normal, inclusiv pentru zona propusa in prezenta documentatiei.

Circulatia pietonala in zona este deservita de trotuare cu latimi variabile.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcela, ele fiind apoi deversate in reseaua municipala de canalizare sau la bordura prin profil longitudinal spre emisar.

-Asigurarea locurilor de parcare.

- Necesarul de locuri de parcare se stabileste conform R.G.U. – se prevede pentru constructii de locuinte, minim 1 loc / apartament.

Pentru spatii comerciale, conform Anexa nr. 5, **art. 5.3.1.** din H.G. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism, se prevede un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata pe spatii comerciale – pentru o suprafata desfasurata de 200 : 400 m².

Rezulta la 1 spatiu comerciale cu Scd = maxim de 1.015,00mp / spatiu – 5 parcaje.

Total necesar locuri de parcare = aproximativ 89.

- In interiorul parcelei vor fi solutionate locurile de parcare, numarul acestora fiind in conformitate cu functionalitatea parcelei, distribuite astfel:

- Numar de parcare supraterane = **89 locuri** , din care un loc pentru persoane cu dizabilitati:

-84 locuri ptr. locuinte;

-5 locuri ptr. comert;

Total propus de locuri = 89.

Notă – la autorizare construcțiilor vor fi proiectate locurile de parcare câte unul pe unitate locativă și vor fi prezentate pe proiect, la faza de PUZ este estimativ și nu reprezintă autorizația de construire.

Sistemul rutier spatiul de circulatie creat pe lot va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltat BA16;
 - 5 cm binder BAD 25;
 - 6 cm mixtura asfaltica AB31,5;
 - 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
 - 20 cm fundatie cu balast
- Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

Pentru asigurarea circulatiei pe teritoriul parcelei, situat in zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietatii.
- realizarea circulatiei auto si pietonale in interiorul parceli.
- realizarea parcarilor strict in interiorul parcelei.
- trama stradala locala se va realiza pe principiul eficintei utilizarii teritoriului, a continuitatii traseelor si a asigurarii caracterului de civilizatie de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si spatiul urban aferent la exigentele persoanelor cu dizabilitati, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei nr. 649 din 25 aprilie 2001;

**Traficul auto maxim atras de obiectivul *CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER S+P+5E,
ACTUALIZARE PUZ* , Mun. Tg-Jiu, Strada Marin Preda, nr. FN, Jud.
Gorj, este estimat la 89 de autovehicule in 24 de ore.**

Accesul la locuinte, spatii comerciale si accesul masinilor de interventii
se realizeaza pe strazile existente in zona.

Aprovizionarea spatiilor comerciale se realizeaza din incinta ansamblului.

Semnalizarea rutiera, atat cea orizontala cat si cea verticala va fi in
concordanta cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015. Strada de
circulatie care deservește blocul de locuinte colective este cu sens dublu, astfel
incat la intrarea si iesirea din incinta se va respecta cerinta „cedeaza trecerea”.

In vederea desfasurarii unei circulatii in conditii depline de siguranta si confort
atat in interiorul incintei ansamblului de locuinte, cat si pe traseul strazii Marin
Preda se recomanda refacerea intregii semnalizari rutiere orizontale si
verticale.

Intocmit:

Ing. Retezanu Razvan



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Modificare PUZ aprobat prin HCL NR. 134/2020, nr. cadastral 56087, Strada Marin Preda, FN, Municipiul Targu Jiu, Judetul Gorj
- Beneficiar:** SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian
- **Proiectant:** SC seARCH studio s.r.l.
- **Data elaborării:** septembrie 2023

1.2. Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Tg.-Jiu, strada. Marin Preda nr. FN , CF: 56087, în vederea realizării obiectivului ”CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER S+P+5E, ACTUALIZARE PUZ.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință nr. 134/2020.

Pe zona constituită de parcelă, se propune construirea unui imobil cu locuințe , cu o capacitate de 70 de apartamente.

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții P, P+M(1), P+3+M, S+P+7+8er se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ:

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

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

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

Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.134/2020;

Plan Cadastral – scara: 1/500;

Ridicare topografică – scara 1/500;

Studiu Geotehnic;

Studiu de circulație;

Studiu de însorire;

Bază legală:

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

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

Terenul studiat se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 134/2020.

U.T.R. nr. 134/2020 este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Marin Preda, nr. FN.

Față de situația existentă își păstrează caracteristicile funcționale principale, situația propusă venind cu soluții care influențează benefic caracterul zonei, respectiv zona de servicii și spații comerciale de la parter ce vine și completează o lipsă acută a cartierului.

Destinația parcelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Funcțiune dominantă: locuirea.

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuințe individuale mici cu maxim S+P+2E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Zona de locuit și funcțiuni complementare regim de înălțime mic și mediu maxim S+P+4E;
- Zona de locuit și funcțiuni complementare regim de înălțime mare maxim S+P+8E;
- Grădinițe existente;
- Subzona agrement;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile

manufacturiere.

Funcțiuni interzise în zonă:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, și are o suprafață de 2549 mp, delimitat la nord Nr. cad. 49590 la sud Str. Marin Preda, la est Str. Octavian Goga / nr. cad. 38274, la vest Nr. cad. 49590.

Prezenta documentație propune reglementarea terenurilor cu nr. cadastrale 61580, 56087, 61581, situate pe strada Marin Preda cu acces carosabil din aceeași strada, CF. nr. 56087 cu nr. cadastral 56087.

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

În zona studiată au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile din PUZ-ul propus, documentatii cu care propunerile au fost colerate indeaproape.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Stratificația terenului:

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

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

Sondaj - S1

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

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

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

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

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

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

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

- umiditatea naturală

- $w \% = 24,20\%$;

- greutatea volumică la umiditatea naturală

- $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;

- porozitatea

- $n\% = 41,00\%$;

- indicele porilor

- $e = 0,69$;

- indicele de plasticitate

- $i_p = 16,79$ (cu plasticitate

mijlocie);

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - indicele de consistență | - $l_c = 0,71$ (plastic consistentă); |
| - gradul de umiditate | - $S_r = 0,94$ (practic saturat); |
| - umflarea liberă | - $U_l = 110,00 \%$ (active); |
| - unghiul de frecare interioară | - $\phi^\circ = 17^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 15$ kPa; |
| - modulul de compresibilitate edometrică
(compresibilitate medie) | - $M_{2..3} = 13400$ kPa |

fracții granulometrice

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

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

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

fracții granulometrice

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

1 % = praf,

Condiții de fundare

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

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

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

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

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

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

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

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

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

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

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

3300/2 - 85.

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

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatica B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de $1,2 \text{ KN/m}^2$

- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,30 \text{ KN/m}^2$

- Adâncimea de îngheț maximă este de $0,80 \text{ m}$.

- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

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

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

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii $15-20 \text{ cm}$, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

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

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

2.4. Circulația

Terenul are acces auto și pietonal din strada Marin Preda și a strazilor

perimetrale ce imprejmuiesc amplasamentul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are o suprafață totală de 2549 mp, a fost dobândit prin act notarial nr.2429 emis de Chivu Raceanu Maria.

În prezent terenurile studiate au destinație de pasune, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

- P.O.T. maxim admis de 40.00%;
- C.U.T. maxim admis de 2.00

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicație – zona studiată și obiectivul are acces auto și pietonal din Str. Marin Preda, respectiv strada Octavian Goga.

În zonă (la strada Marin Preda) există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă potabilă;
- alimentare cu energie electrică;
- rețea subterană de gaze;
- rețea de canalizare.

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

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

2.7. Probleme de mediu

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului care intenționează construirea unui imobil de locuințe multifamiliale.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 1371 din 18.10.2022 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Terenul este liber de sarcini.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus pentru construirea unui imobil de 70 de apartamente.

Construcția propusă va putea avea un regim de înălțime S+P+5E.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

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

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

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

Folosința actuală a terenului este de pasune.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, respectiv PUZ Zona Narcise, zona este destinată locuirii și funcțiilor complementare, destinații ce se pastrează și prin prezenta documentație de urbanism.

Funcțiuni admise în zonă:

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

Funcțiuni interzise în zonă:

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

-Realizarea unor false mansarde.

- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Soluția urbanistică se referă la modificarea reglementarea din punct de vedere funcțional a parcelelor cu nr. cadastral. 56087, 61581, 61580 situate în L2. –zonă de locuit si functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura din str. Octavian Goga cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

3.4. Organizarea circulației.

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Marin Preda, str. Octavian Goga si strada perimetrala de la vest.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zonă. Str. Marin Preda care are o lățime de 7 m cu 2 benzi și trotuare pe ambele sensuri, fiind propusa chiar pentru largirea la 4 benzi de circulatie, respectiv cate doua benzi pe sens. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemanatoare

si nu vor fi afectate in nici un fel.

Se va amenaja o alee pentru circulatia pietonală și carosabilă din pavele sau IAU sau beton, pentru a se face legătura cu strada Octavian Goga, de asemenea vor exista alei pietonale care vor face legatura cu toate strazile perimetrare pentru preluarea pietonilor.

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

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

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de locuințe.

Se propune construirea unui imobil cu locuințe colective si servicii la parter.

În prezent folosința actuală este de pasune, iar destinatia conform PUZ zona de locuit si functiuni complementare, regim de inaltime mic S+P+2E.

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri si alei	
2549 mp	100 %		0 mp	0.00 %	1015 mp	40.00 %	1203 mp	47.00 %

Spatii verzi
331.00 mp / 13.00 %

POT ex.	POT max. pr.	CUT ex.	CUT max. pr.
40.00%	40.00%	2.00	2.40

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și colectare deșeuri.

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

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona strazii Marin Preda.

Canalizarea menajeră

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu gaze naturale

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

Rețele de telecomunicații

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

Gospodărie comunală

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

a) Protecția calității apelor

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

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

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

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

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de

implementare.

Specificul activitășilor ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

b) Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

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

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

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

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

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

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

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent

ponderat $A(AeqT)$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(AeqT)$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45dB și curba de zgomot Cz 40;

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

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

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

d) Protecția împotriva radiațiilor

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

e) Protecția solului și subsolului

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

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele

decât cele special amenajate în acest sens);

- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute prin investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

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

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

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

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

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

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva

zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

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

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

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

În urma studiului s-au constatat următoarele:

Apartamentele din imobilul propus au încăperile de locuit pe fațade care beneficiază de lumină solară directă.

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

Imobilele cu regim de înălțime P și P+M aflate pe partea de vest a imobilului propus, nu sunt afectate de acesta sub nici o formă deoarece distanța dintre acestea și imobilul propus este considerabil mai mare decât înălțimea maximă propusă în cel mai defavorabil punct.

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

CONCLUZIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Amplasarea obiectivului *Construire imobil de locuinte cu spații comerciale la parter S+P+5E, actualizare PUZ* în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume durata de minimum 1, 1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor

de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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

h)Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

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

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

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

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

- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

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

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Nord – Nr. Cad. 49590
- Sud – Str. Marin Preda (nr. Cad. 38274)
- Est – Str. Octavian Goga (nr. cad. 38274)
- Vest – Nr. cad. 49590

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de terenuri.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER S+P+5E, ACTUALIZARE PUZ – s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.

176N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- se propune realizarea unei construcții cu un regim S+P+5E;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului;

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

- destinația clădirii;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

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

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

- efecte compoziționale.

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

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

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

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

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

Întocmit,
Arh. Camui Iulian



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFEREN P.U.Z.

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

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

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

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

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

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

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

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru PUZ- lui Zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare Narcise, Municipiul Tg.-Jiu, din P.U.G. Municipiul Tg.-Jiu, județul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – construire imobil de locuințe colective , conform avizului de oportunitate nr. 67/22.08.2023, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian.

Zona studiată se află în PUZ Narcise - zonă de locuinte individuale cu functiuni complementare , în interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcela, cu nr. de CF nr. 56087, respectiv număr cadastral 56087 dar si numerele cadastrale 61580 si 61581.

Terenul în suprafață de 2549 mp, având categoria de folosință pasune a fost dobândit prin act notarial nr.2429/18.august.2022, teren liber de construcții.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile

urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcela în suprafață de 2549 mp înscrisă în CF nr56087, respectiv nr cadastral 56087 dar si numerele cadastrale 61580 si 61581.

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

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

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

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

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

Funcțiuni interzise:

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

-subzonă de unități agricole și sere;

-S –zonă cu destinație specială;

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

5.3. Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 40.00 %

C.U.T. maxim admis 2.4

Nr. niveluri maxim admis – S+P+5E

Zonă verde propusă cca. 13%

Parcări auto – un total de 93 locuri de parcare din care 35 locuri de parcare în incinta proprietății, 31 de locuri pe lotul 2 conform contractului de inchiriere nr. 02/184278/04.08.2025 în suprafața de 403.00 mp numerotate de la 1 la 31 situate în Str. Grogore Alexandrescu și 27 locuri pe lotul 3 conform contractului de inchiriere nr.03/184283/04.08.2025 în suprafața de 351 mp numerotate de la 1 la 27, situate în sectorul cuprins între strada Grigore Alexandrescu și Strada Marin Preda.

Regim de înălțime propus S+P+5E.

Hmaxim la cornișă 21,00 m măsurată de la CTS/H maxim la coamă 21.00 m măsurat de la CTS.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate

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

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

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 40.00 %

C.U.T. maxim admis 2.4

Nr. niveluri maxim admis – S+P+5E

Zonă verde propusă cca. 13%

Parcări auto – un total de 93 locuri de parcare din care 35 locuri de parcare în incinta proprietății, 31 de locuri pe lotul 2 conform contractului de inchiriere nr. 02/184278/04.08.2025 în suprafața de 403.00 mp numerotate de la 1 la 31 situate în Str. Grogore Alexandrescu și 27 locuri pe lotul 3 conform contractului de inchiriere nr.03/184283/04.08.2025 în suprafața de 351 mp numerotate de la 1 la 27, situate în sectorul cuprins între strada Grigore Alexandrescu și Strada Marin Preda.

Regim de înălțime propus S+P+5E.

Hmaxim la cornișă 21,00 m măsurată de la CTS/H maxim la coamă 21.00 m măsurat de la CTS.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate

circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice

6.1. Accese carosabile

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

Se vor lua următoarele măsuri:

- 1) Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcelă.
- 2) Se va realiza o alee de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în rețeaua municipală de canalizare pluvială.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

- 35 locuri de parcare în incinta proprietății
- 31 de locuri pe lotul 2 conform contractului de inchiriere nr. 02/184278/04.08.2025 in suprafata de 403.00 mp numerotate de la 1 la 31 situate in Str. Grogore Alexandrescu
- 27 locuri pe lotul 3 conform contractului de inchiriere nr.03/184283/04.08.2025 in suprafata de 351 mp numerotate de la 1 la 27, situate in sectorul cuprins intre strada Grigore Alexandrescu si Strada Marin Preda, rezultand astfel un total de 93 locuri de parcare.

6.2. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea față de aliniament strada Marin Preda -va fi de minim 6.30 m, conform Planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.

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

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

Retrageri obligatorii propuse:

-stradal: minim 6.30 m față de limita parcelei;

-retragere minim din axul stradă 9.70 m;

-lateral: stânga minim 1.45 m;

-lateral: dreapta minim 7.00 m;

-posterioară: minim 4.25 m;

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

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

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

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

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai mică de 3.0 metri. Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementară.

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

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

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

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

-asigurarea însoririi inclusiv aport termic;

-asigurarea iluminatului natural;

-asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei

părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;

-durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile(sud).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței

posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telekom, să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

8.4. Alimentarea cu apă-canal

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

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

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

8.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravațional la

căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre rețeaua publică.

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

8.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos.

8.8. Rețea de gaze naturale

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

8.9. Alimentare cu energie electrică

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

8.10. Telecomunicații

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

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

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime S+P+5E, Hmaxim la atic =21,00m măsurată de la CTS, Hmaxim la coamă 21.00 m măsurată de la CTS, pentru acoperișuri tip terasa circulabila.

9.2. Aspectul exterior al construcției

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

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

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și

valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

POT maxim admis 40%

CUT maxim admis 2.4

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

10.1. Parcaje

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

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

Pentru investitia propusa se va asigura un numar de 93 locuri de parcare din care 35 locuri de parcare în incinta proprietății, 31 de locuri pe lotul 2 conform contractului de inchiriere nr. 02/184278/04.08.2025 in suprafata de 403.00 mp numerotate de la 1 la 31 situate in Str. Grogore Alexandrescu si 27 locuri pe lotul 3 conform contractului de inchiriere nr.03/184283/04.08.2025 in suprafata de 351 mp numerotate de la 1 la 27, situate in sectorul cuprins intre strada Grigore Alexandrescu si Strada Marin Preda.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

9.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

9.3. Împrejmuiri

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

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează ca parcela să aibă funcțiune de locuire colectivă cu regim de înălțime S+P+5E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Prevederi la nivelul unității teritoriale de referință PUZ Narcise.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu funcțiuni complementare

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

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

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

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

afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Bilanț teritorial		Existent			Propus		
Nr. crt.	Construcții, Utilități	Existent			Propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	0,00	0,00	0,00	1015mp	7105mp	40%
2	Trotuare, alei și carosabile pietonale	0,00	0,00	0,00	1200mp		47%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	331 mp		13%

Denumire proiect: *Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 134/2020, nr. cadastral 56087, Strada Marin Preda, FN, Municipiul Targu Jiu, Judetul Gorj*
 Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian*

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

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

4	Total suprafață de teren	2100		100%	2549		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	40,00			40.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului - CUT	2,00			2.40		
7	Număr niveluri		0,00		S+P+5E		

P.O.T. propus = 40.00%

C.U.T. propus =2.4

Nr. niveluri = S+P+5E

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime

Regim de înălțime ; Hmaxim la atic 21,00m măsurată de la CTS; Hmaxim la coamă 21,00 m măsurată de la CTS pentru acoperișuri tip terasa.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

L –locuință

IS –instituții și servicii publice

ID –unități de producție și depozitare

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comunală

TE –echipare edilitară

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investiția

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

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

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirea nu este una înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mare de înălțime (locuințe colective), imobilul nu are foarte multe unități locative pentru a se crea un trafic intens în zonă, imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru parcela studiată cu un surplus de 20 % conform prevederilor Legii nr.350/2001, art.32, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

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

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă mixtă, în care regăsim atât locuințe individuale, colective, zone de petrecere a timpului liber cât și spații comerciale,

Denumire proiect: *Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 134/2020, nr. cadastral 56087, Strada Marin Preda, FN, Municipiul Targu Jiu, Judetul Gorj*
Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian*

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

cui: 38865131

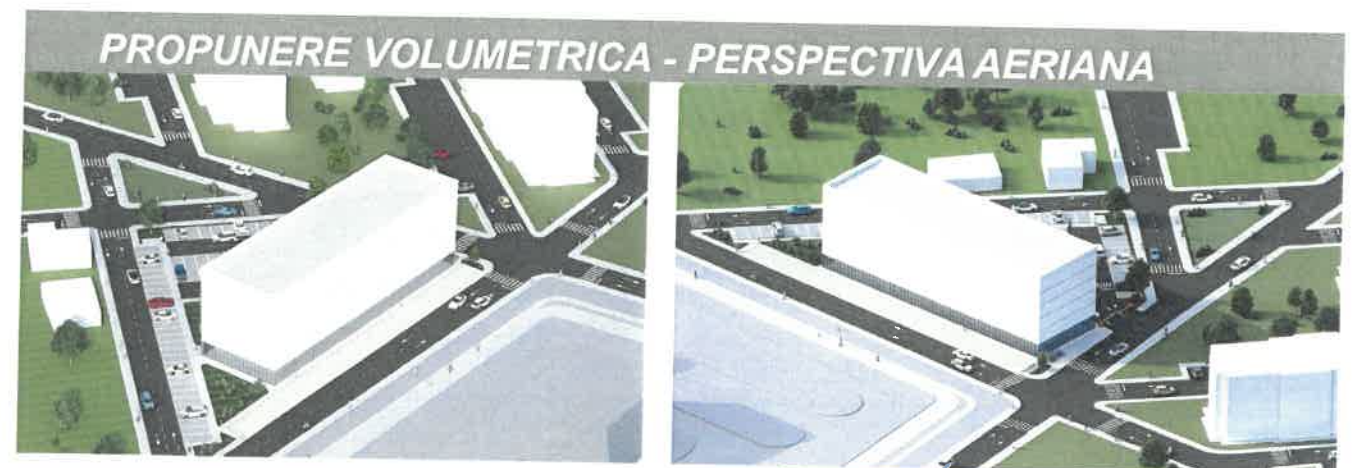
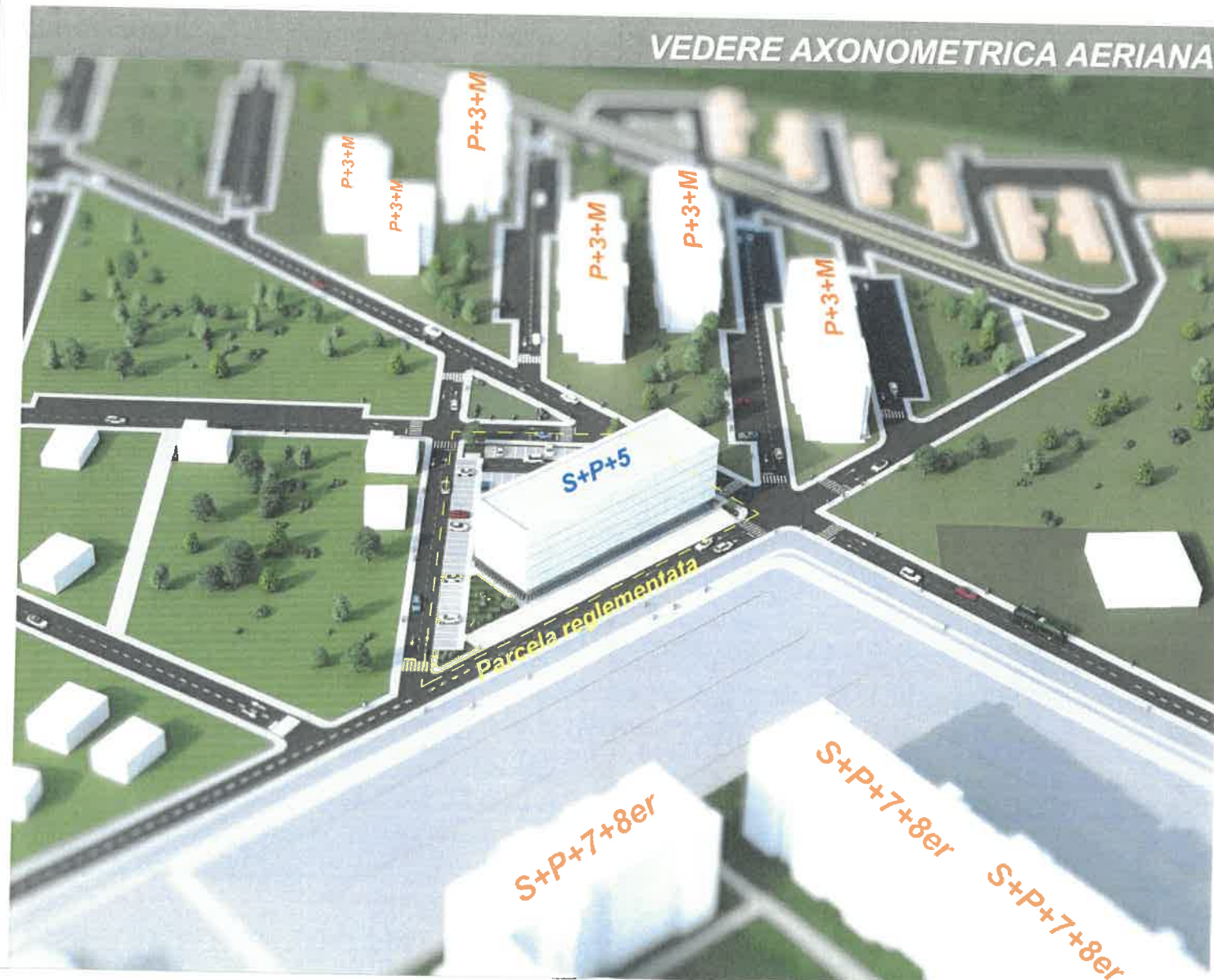
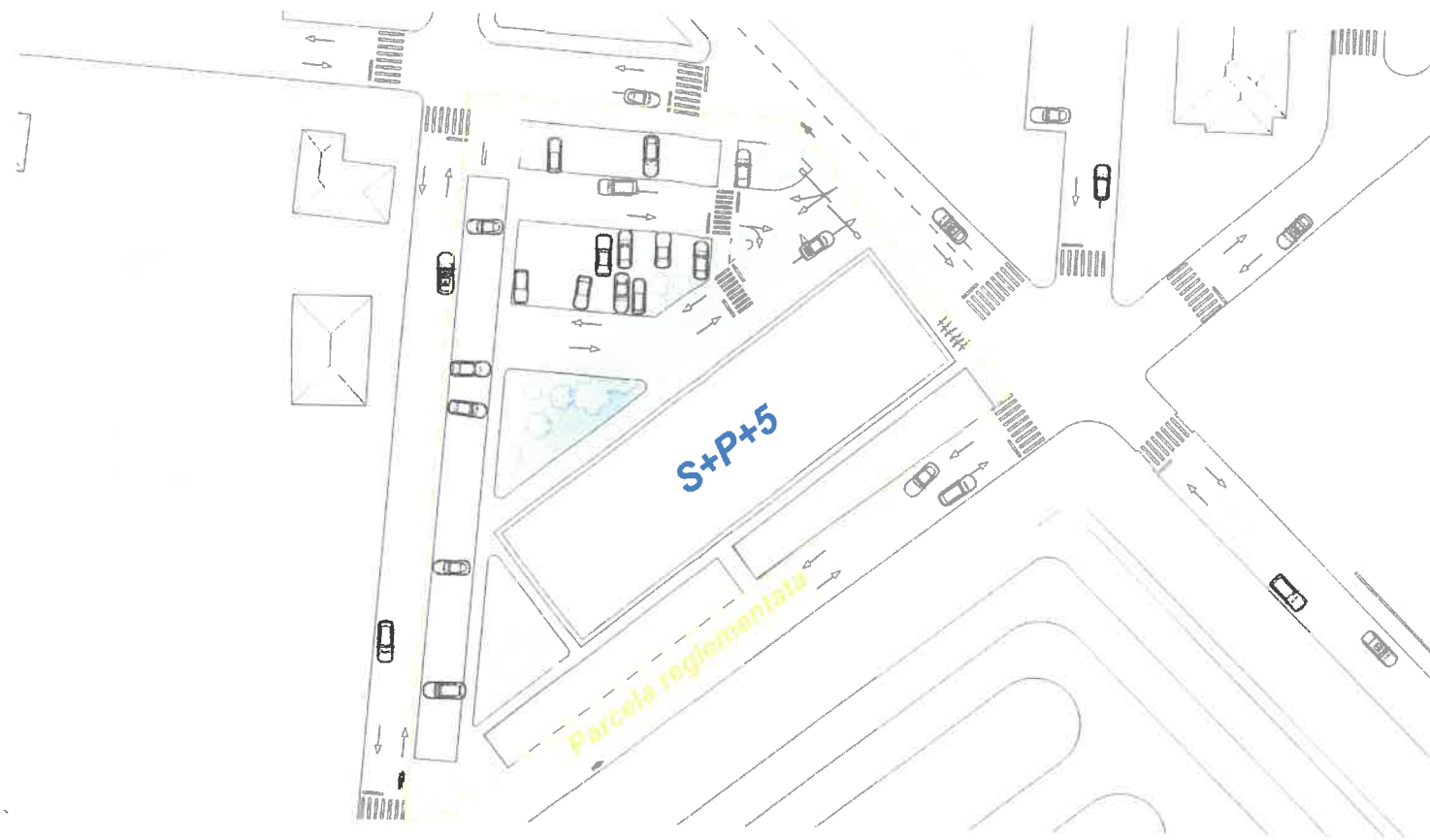
tel: 0353/414.908

showroom-uri, reprezentanțe ale unor firme (spații de servicii), se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

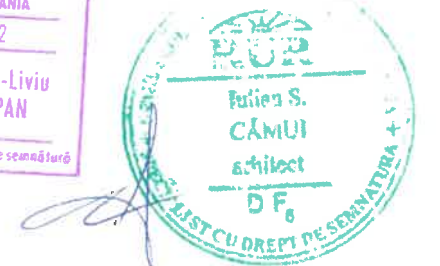
Întocmit,

Arh. Camui Iulian





ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
11782
Alexandru-Liviu
HORTOPAN
Arhitect cu drept de semnătură



Cerinta	-Verificator -Expert	Nume : JUDEȚUL GORJ PRIMĂRIA TÂRGU-JIU	Serviciu : Proiectat/expertiza nr./data
PROIECTAT SPRE NESCHIMBARE în baza Avizului Arhitectului nr. 142 din 12.11.2025 Arhitect sef : [Signature]		Beneficiar : S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian Asesament : Mun. Targu Jiu, str. Marin Preda nr.14, Jud. Gorj Denumire : <u>Modificare PUZ aprobat prin HCL NR. 134/2020, nr. cadastral 56087 Strada Marin Preda, FN. Municipiul Targu Jiu, Judetul Gorj</u>	
Data : apr. 2023 Sc. 1/500		Sef proiect : Arh. Camui Iulian Proiectat : Arh. Hortopan Alexandru Desenat : Arh. Hortopan Alexandru	PR. NR. 55/2023 P.U.Z. U.06
Proiectant general : search studio srl Str. Tudor Vladimirescu, nr. 1-17, cam. 13, Tg. Jiu Tel 0353.414.908, email: search.studio@yahoo.com		Titlu plansa : PERSPECTIVA AERIANA	



PROPUNERE VOLUMETRICĂ



PROPUNERE VOLUMETRICĂ

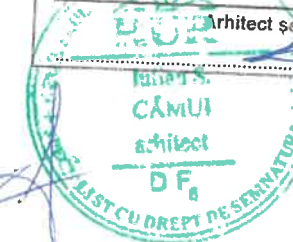
JUDEȚUL GORJ
PRIMĂRIA TÂRGU-JIU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Avizul Arhitectului Șef

Nr. 162 din 19.11.2023

Arhitect șef



Cerinta	-Verificator -Expert	Nume :	Semnătură :	referat/expertiza nr./data
Proiectant general : search studio srl Str. Tudor Vladimirescu, nr.17, cam. 13, Tg. Jiu Tel 0253.414.908, email: search.studio@yahoo.com		Nume :	Semnătură :	Beneficiar : S.C. OPTISTAR S.R.L. prin Vodislav Cristian Amplasament : Mun. Targu Jiu, str. Marin Preda nr.10, Jud. Gorj Denumire: <u>Modificare PUZ aprobat prin HCL</u> <u>NR. 134/2020, nr. cadastral 56087</u> <u>Strada Marin Preda, FN, Municipiul</u> <u>Targu Jiu, Judetul Gorj</u> Titlu plansa : ILUSTRARE URBANISTICA
		Data : apr. 2023	Sef proiect : Arh. Camui Iulian	PR. NR: 55/2023
		Sc. 1/500	Desenat : Arh. Hortopan Alexandru	P.U.Z. U.07