



PROFINTOP

PROIECTARE DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ
P.U.G. | P.U.Z. | P.U.D. | D.T.A.C. | D.T.A.D.

STR. SĂVINEȘTI, NR. 55, MUN. TG-JIU | 0761322076 | 0721249479

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar:

S.C. EUROTULIP S.R.L.

Denumirea investiției:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN
SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ
COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE
COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII**

Amplasament:

**MUN. TG-JIU, STR. HIDROCENTRALEI,
NR. 49, JUD. GORJ**



PROFINTOP

PROIECTARE DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ
P.U.G. | P.U.Z. | P.U.D. | D.T.A.C. | D.T.A.D.

STR. SĂVINEȘTI, NR. 55, MUN. TG-JIU | 0761322076 | 0721249479

Lista Semnături

Șef proiect
Urb. Fântână Marian



Proiectat
Urb. Fântână Marian

Desenat
Urb. Fântână Marian

Nr. 212269 din 10.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 986 din 17.07.2025

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. EUROTULIP S.R.L. REPREZENTATĂ PRIN FIROIU CORNEL GABRIEL** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **ISLAZ**, nr. 17, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0740219802**, email -, înregistrată la nr. **212269** din **10.07.2025**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **HIDROCENTRALEI**, nr. **49**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 57161, 38887 , nr. cadastral 57161, 38887.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **279/1995 faza PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **Târgu Jiu nr. 537/2023**.

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 S.C. EUROTULIP S.R.L conform Act Notarial nr. 3957, din 12.12.2024 emis de NP Miclescu Bogdan Constantin, înscris în CF nr. 57161 cu nr. cad. 57161 și Act Notarial nr. 1617 din 06.06.2025 emis de NP Miclescu Bogdan Constantin înscris în CF 38887 cu nr. 38887. Asupra imobilelor nu sunt sarcini intabulare și nici servituți de utilitate publică. Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Imobilele nu sunt incluse în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată, și nu se află într-o zonă care să instituie un regim special. Conform PUG-Asupra imobilelor nu este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare sau definitive de construire).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți-construcții. Destinația terenului conform PUG: U.T.R.5 Zonă cu funcțiuni mixte-Debarcader, subzone I5, IS.a5, LI+IS5, IS.cs5. locuințe, instituții publice și servicii, unități industriale cu regim de înălțime propus de P+3. 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 imobilul. Certificatul de urbanism este valabil împreună cu extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic zonal în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise.



3. REGIMUL TEHNIC:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 279/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.159/21998, prelungit valabilitatea până la data de 31.12.2026 cu HCL nr. 537/2023, POT propus=20%, CUTpropus=0,8. Terenurile în suprafață totală de 34.233,00 mp, sunt aliniate la strada Hidrocentralei. Utilități existente: rețele de apă, electrice, canalizare, gaze-naturale existente în zonă. Circulații și accesuri: accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Hidrocentralei. Realizarea de rețele edilitare: extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar. Aspectul exterior al construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.) Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) Se va urmări îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor, prin folosirea de materiale noi și moderne, precum și realizarea amenajărilor exterioare cu caracter public. Situația existentă: pe terenul cu nr. cad. 38887 există un nr. de 7 corpuri de clădiri (anexe și industrial edilitare) având o suprafață construită desfășurată de 3.354,00 mp cu un POTexistent=15,66% și CUTexistent=0,16.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE : Potrivit atr. 32, al. (1) lit.c În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, confr. 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. 60/27.11.2024. 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.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

Alte avize/acorduri

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

d.2) Avize și acorduri privind:

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

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

- ☒ Poliția Municipiului Târgu Jiu-Biroul Rutier
- ☒ Comisia de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu

d.4) Studii de specialitate:

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

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

f) 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 ROMĂNESCU



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

ARHITECT-ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de **353,33 lei**, conform Chitanței nr. **60236** din **10.07.2025**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

Nr. 212269 din 10.07.2025

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 986 din 14.07.2025

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 cf. Ordinului 2701/2010. 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. 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. Spații verzi și plantate -conform Anexei nr.6 la RGU, pentru fiecare subzonă în parte.

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 832 / 2025

Întocmit astăzi, **09/09/2025**, privind cererea **83791** din **27/08/2025**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: BANU GHEORGHE

2. Executant: Banu Gheorghe

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic

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
Plan	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
986	17.07.2025	act administrativ	Primăria Târgu Jiu
Cerere	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
Calcul	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
Inventar	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
memoriu	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 832 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Recepția s-a efectuat pentru lucrarea- Plan topografic necesar pentru "Elaborare Plan Urbanistic Zonal reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii". Terenul este situat Municipiul Târgu Jiu, jud. Gorj, str. Hidrocentralei, nr. 49, nr. cadastral 38887, s = 21423 mp
Prezentul proces verbal este valabil numai însoțit de planurile de situație vizate de O.C.P.I. Gorj, cu nr. 83791/27.08.2025.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
38887	Avertizare	Receptia 83791/27.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 38887 pe o suprafata de 21423 mp!
-	Avertizare	Receptia 83791/27.08.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 77812

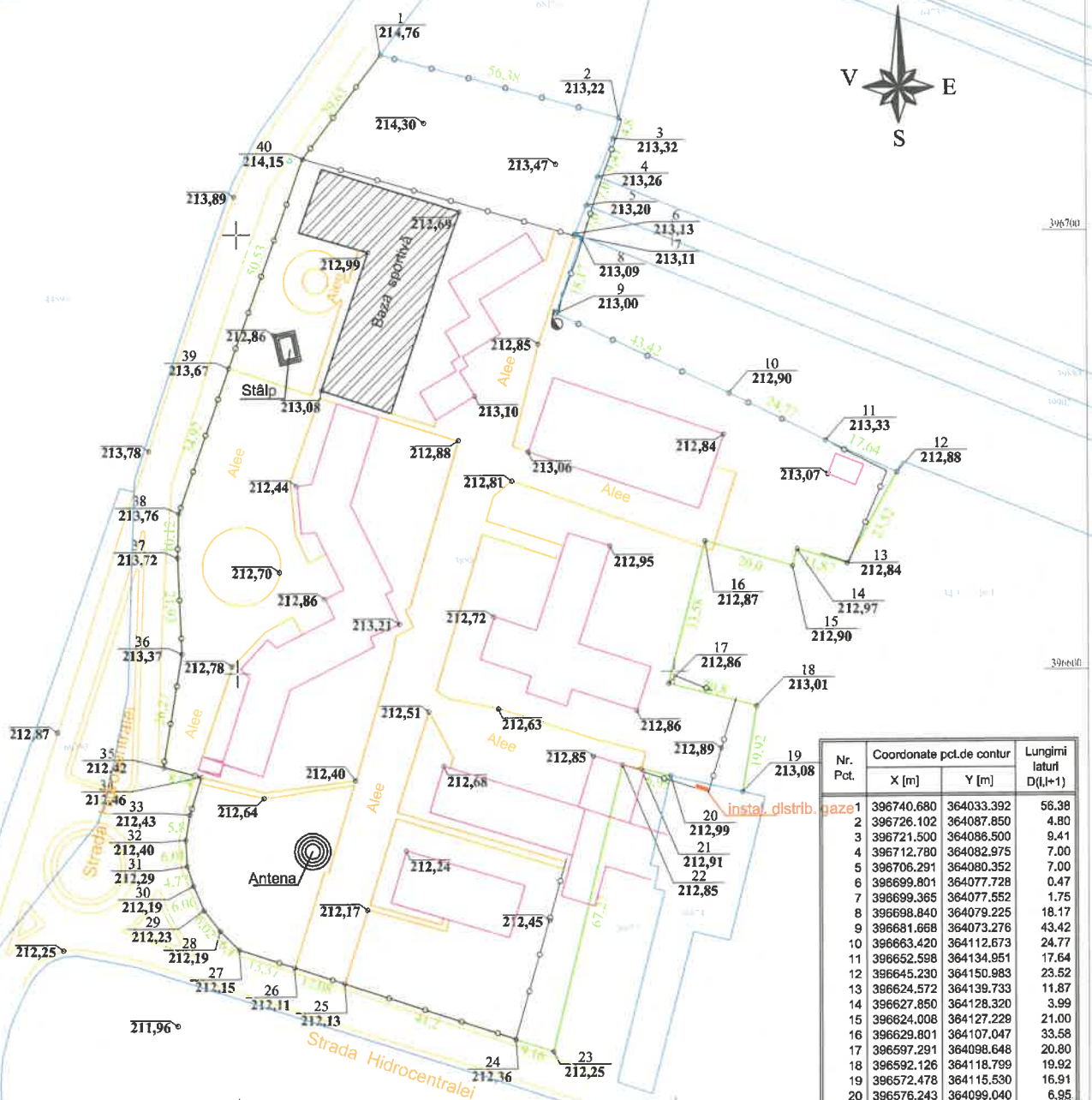
Lucrarea este declarată **Admisă**

Mirela
Parvulescu
Semnat digital de
Mirela Parvulescu
Data: 2025.09.09
10:19:09 +03'00'

Inspector
MIRELA PÂRVULESCU

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA: 1:1000



LEGENDA	
	Teren PUZ
	Stălp electric
	Gard
	Limită imobil cu nr. cadastral
	Punct măsurat (cota)

Oficiu de cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj.
Numar de înreg. 83791/27.08.2025

"Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție"

Mirela
Parvulescu

Semnat digital de Mirela Parvulescu
Data: 2025.08.29 10:19:54 +0300

Suprafata teren PUZ = 21423mp

Nr. Pct.	Coordonate p.ct.de contur		Lungimi latitud D(I,+1)
	X [m]	Y [m]	
1	396740.680	364033.392	56.38
2	396726.102	364087.850	4.80
3	396721.500	364086.500	9.41
4	396712.780	364082.975	7.00
5	396706.291	364080.352	7.00
6	396699.801	364077.728	0.47
7	396699.365	364077.552	1.75
8	396698.840	364079.225	18.17
9	396681.668	364073.276	43.42
10	396663.420	364112.673	24.77
11	396652.598	364134.951	17.64
12	396645.230	364150.983	23.52
13	396624.572	364139.733	11.87
14	396627.850	364128.320	3.99
15	396624.008	364127.229	21.00
16	396629.801	364107.047	33.58
17	396597.291	364098.648	20.80
18	396592.126	364118.799	19.92
19	396572.478	364115.530	16.91
20	396576.243	364099.040	6.95
21	396577.797	364092.269	4.34
22	396578.767	364088.042	67.27
23	396513.417	364072.078	9.16
24	396516.255	364063.364	41.20
25	396529.207	364024.254	12.08
26	396532.888	364012.749	13.37
27	396533.809	364009.295	6.10
28	396541.322	363995.727	6.02
29	396546.066	363992.020	6.06
30	396551.632	363989.620	4.77
31	396556.175	363988.173	6.01
32	396562.174	363987.901	5.80
33	396567.885	363988.910	9.03
34	396576.520	363991.538	8.94
35	396578.749	363982.883	26.27
36	396604.663	363987.175	21.93
37	396626.578	363986.257	10.12
38	396636.696	363986.573	34.92
39	396669.628	363998.190	50.53
40	396717.145	364015.392	29.63

S = 21423mp

Beneficiar: Eurotulip SRL	AMPLASAMENT TEREN PENTRU PUZ Municipiul Târgu Jiu, Județul Gorj, Strada Hidrocentralei, nr. 49, nr. cadastral 38887	PLANȘA Nr.1
Executant, Banu Gheorghe Certificat de autorizare: seria RO-GJ-F, nr. 0104, Categorie B	SCARA: 1:1000 DATA: 08.2025	DENUMIREA LUCRĂRII: Plan topografic necesar pentru "Elaborare Plan Urbanistic Zona reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii"

GHEORGHE BANU Semnat digital de GHEORGHE BANU
Data: 2025.08.27 10:59:11 +0300

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 831 / 2025

Întocmit astăzi, **09/09/2025**, privind cererea **83573** din **27/08/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: BANU GHEORGHE

2. Executant: Banu Gheorghe

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
986	17.07.2025	act administrativ	Primăria Târgu Jiu
Cerere	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
Calcul	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
Memoriu	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe
Inventar	25.08.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Banu Gheorghe

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 831 au fost recepționate 1 propuneri:

* Recepție Tehnica - Plan topografic în scopul elaborării documentației pentru: " ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII ", conform certificat de urbanism nr. 986 din 17.07.2025 emis de către Primăria municipiului Târgu Jiu. Terenul în suprafață de 12810 mp este UAT: Târgu Jiu, Localitate: Târgu Jiu, Strada: Strada BICAZ, județul Gorj. Amplasamentul supus recepției se suprapune peste imobilele cu numerele cadastrale menționate în tabelul cu erori topologice. Prezentul proces verbal este valabil numai însoțit de planurile de situație vizate de O.C.P.I. Gorj cu nr. 83573 / 27.08.2025.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 83573/27.08.2025: Poligonul 1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 77812
57161	Avertizare	Receptia 83573/27.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 57161 pe o suprafata de 12810 mp!

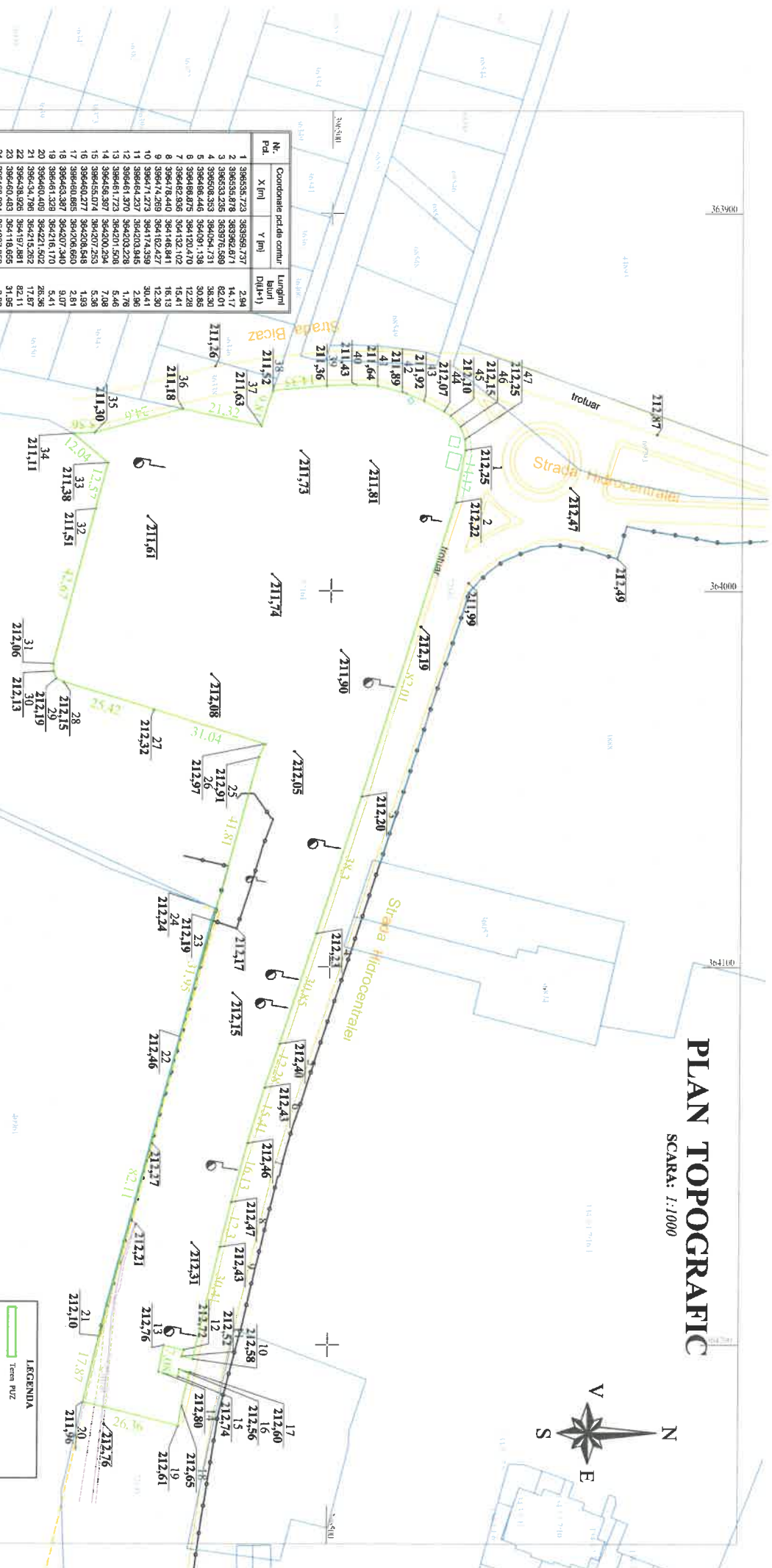
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Vasile-Cosmin Geamănu



Semnat digital de Vasile-
Cosmin Geamanu
Data: 2025.09.09 10:20:25
+03'00'

SCARA: 1:1000



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj
Număr de înregistrare 83573 / 27.08.2025
"Prezentul document recepțional este valabil însoțit
de procesul verbal de recepție nr. 831 / 09.09.2025"

Semnat digital de Vasile-
Cosmin Geamănu
Data: 2025.09.09 10:22:32
+03'00'

Beneficiar:	Eurotimp SRL		PLANSĂ
	AMPLASAMENT TEREN PENTRU PUZ		Nr. 1
	Municipal Târgu Jiu, Județul Gorj, Strada Bitez, nr. cadastral 57161		
Executant, Bănu Gheorghe	SCARA:	DENUMIREA LUCRĂRII:	
Cuadrat de autoritate: seria NO-G.F. nr. 0104, Căminaria 8	1:1000	Plan topografic necesar pentru "Elaborare Plan Urbanistic Zonal recomanste funcționale din subzond industrial în subzond comercial, depozitare, locuințe colective, traseu și servicii"	
Semna dijta de GHEORGHE BĂNU	DATA:		
Data: 2023.08.26 14:33:58 -03'00"	24.08.2025		

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57161 Târgu Jiu

Nr. cerere	3740
Ziua	16
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199451256



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3073
Nr. cadastral vechi:139/2

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57161	12.810	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit pe laturile 22-24, 27-31-33, neîmprejmuit pe celelalte laturi.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
132114 / 20/12/2024		
Act Notarial nr. 3957, din 12/12/2024 emis de Miclescu Bogdan Constantin;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) EUROTULIP S.R.L., bun propriu	A1

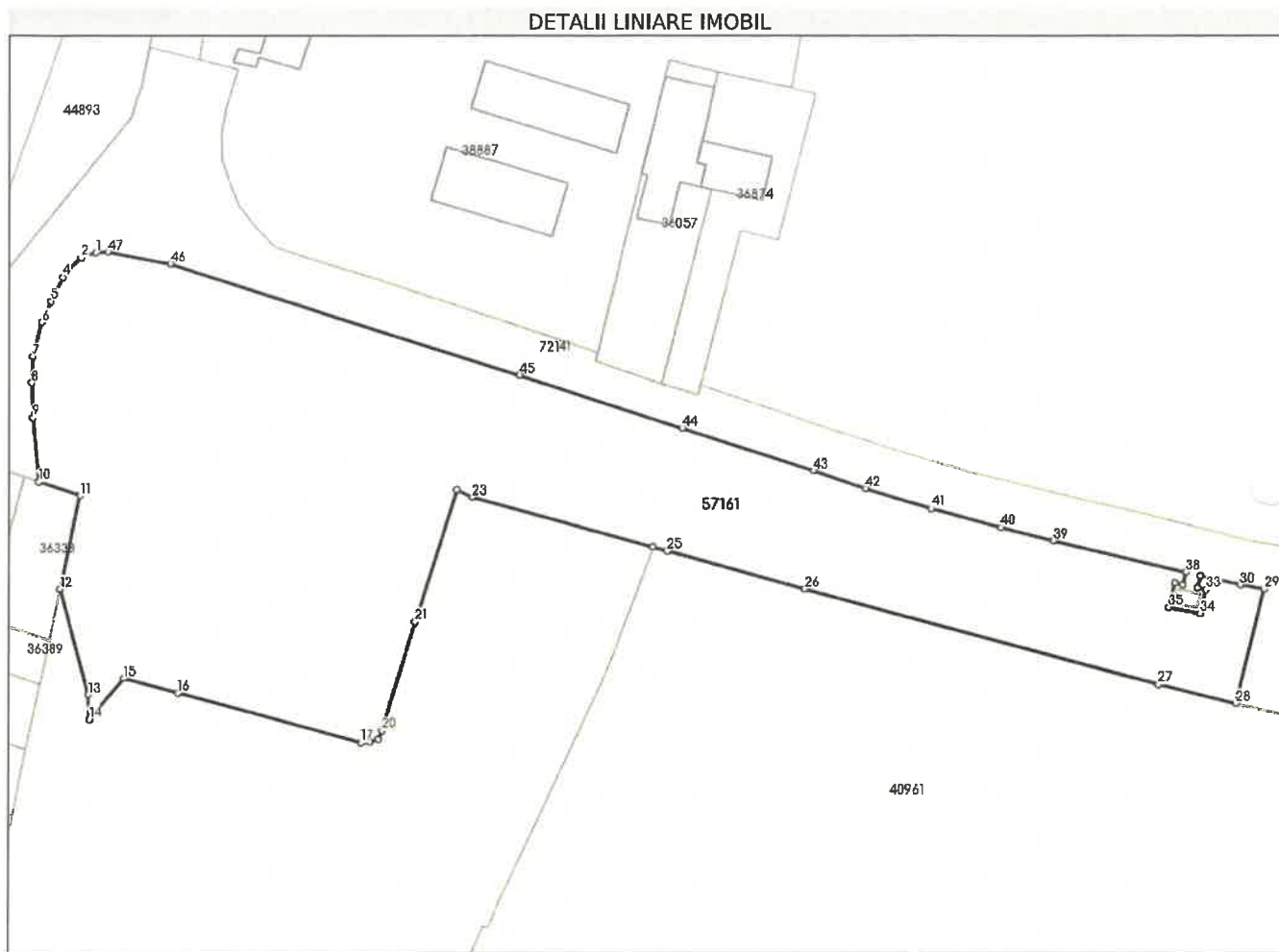
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57161	12.810	Teren intravilan împrejmuit pe laturile 22-24, 27-31-33, neîmprejmuit pe celelalte laturi.

* 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	curți construcții	DA	12.810	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.587
4	5	6.02
7	8	5.844
10	11	9.807
13	14	5.56
16	17	42.668
19	20	2.121

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	3.903
5	6	5.046
8	9	7.793
11	12	21.325
14	15	12.043
17	18	2.018
20	21	25.415

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	2.08
6	7	7.982
9	10	14.346
12	13	24.598
15	16	12.571
18	19	2.012
21	22	31.045

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	3.841	23	24	41.809	24	25	3.384
25	26	31.95	26	27	82.106	27	28	17.865
28	29	26.362	29	30	5.41	30	31	9.066
31	32	2.806	32	33	1.928	33	34	5.362
34	35	7.084	35	36	5.463	36	37	1.756
37	38	2.955	38	39	30.412	39	40	12.302
40	41	16.135	41	42	15.409	42	43	12.281
43	44	30.854	44	45	38.304	45	46	82.008
46	47	14.167	47	1	2.937			

** 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,

16/01/2026, 08:17

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. 38887 Târgu Jiu

Nr. cerere	3741
Ziua	16
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199451255



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3073
Nr. cadastral vechi:134/3/2/1

Adresa: Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38887	21.423	...

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38887-C1	Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:316 mp; construita in anul 2004 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.2	38887-C2	Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:550 mp; construita in anul 2001 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.3	38887-C3	Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; construita in anul 2003 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.4	38887-C4	Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1065 mp; construita in anul 2001 materiale:beton,BCA,lemn,tigla nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.5	38887-C5	Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:669 mp; construita in anul 2001 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.6	38887-C6	Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:374 mp; construita in anul 2001 materiale:beton,BCA,lemn,tabla cutata nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.7	38887-C7	Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str HIDROCENTRALEI, Nr. 49	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:348 mp; construita in anul 2001 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57966 / 16/06/2025		
Act Notarial nr. 1617, din 06/06/2025 emis de NP Miclescu Bogdan Constantin;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) EUROTULIP S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

C. Partea III. SARCINI .

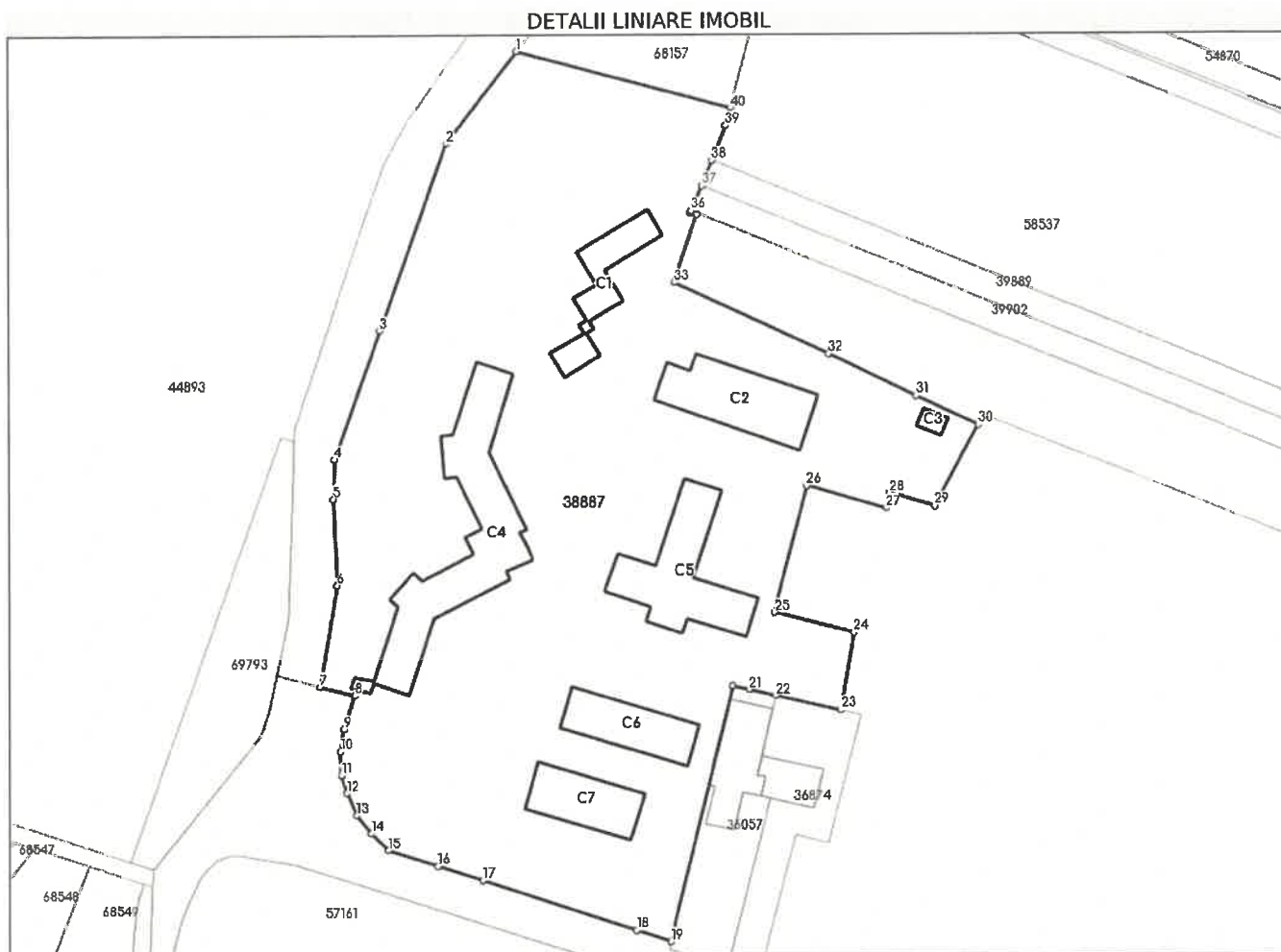
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38887	21.423	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	21.423	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38887-C1	construcții anexa	316	Cu acte	S. construita la sol:316 mp; construita în anul 2004 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.2	38887-C2	construcții industriale si edilitare	550	Cu acte	S. construita la sol:550 mp; construita în anul 2001 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.3	38887-C3	construcții industriale si edilitare	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; construita în anul 2003 materiale:beton,BCA,lemn,placi azbociment nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift
A1.4	38887-C4	construcții administrative si social culturale	1.065	Cu acte	S. construita la sol:1065 mp; construita în anul 2001 materiale:beton,BCA,lemn,tigla nu detine certificat de performanta energetica nu este dotata cu lift

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	38887-C5	construcții industriale și edilitare	Din acte: 670 Masurata: 669	Cu acte	S. construita la sol: 669 mp; construita în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu detine certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
A1.6	38887-C6	construcții industriale și edilitare	374	Cu acte	S. construita la sol: 374 mp; construita în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, tablă cutată nu detine certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
A1.7	38887-C7	construcții industriale și edilitare	348	Cu acte	S. construita la sol: 348 mp; construita în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu detine certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.629	2	3	50.535
3	4	34.921	4	5	10.123
5	6	21.934	6	7	26.267
7	8	8.937	8	9	9.0
9	10	5.799	10	11	6.005
11	12	4.768	12	13	6.061
13	14	6.021	14	15	6.096
15	16	13.365	16	17	12.08
17	18	41.199	18	19	9.165
19	20	67.272	20	21	4.337
21	22	6.947	22	23	16.914
23	24	19.919	24	25	20.803
25	26	33.578	26	27	20.997
27	28	3.993	28	29	11.874
29	30	23.522	30	31	17.644
31	32	24.767	32	33	43.418
33	34	18.173	34	35	1.754
35	36	0.47	36	37	7.0
37	38	6.999	38	39	9.406
39	40	4.795	40	1	56.376

** 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.

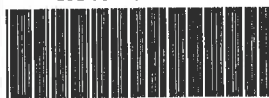
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

16/01/2026, 08:17

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>

Cod verificare

100199451789

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **57161**, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
Târgu Jiu, Str. Bicz

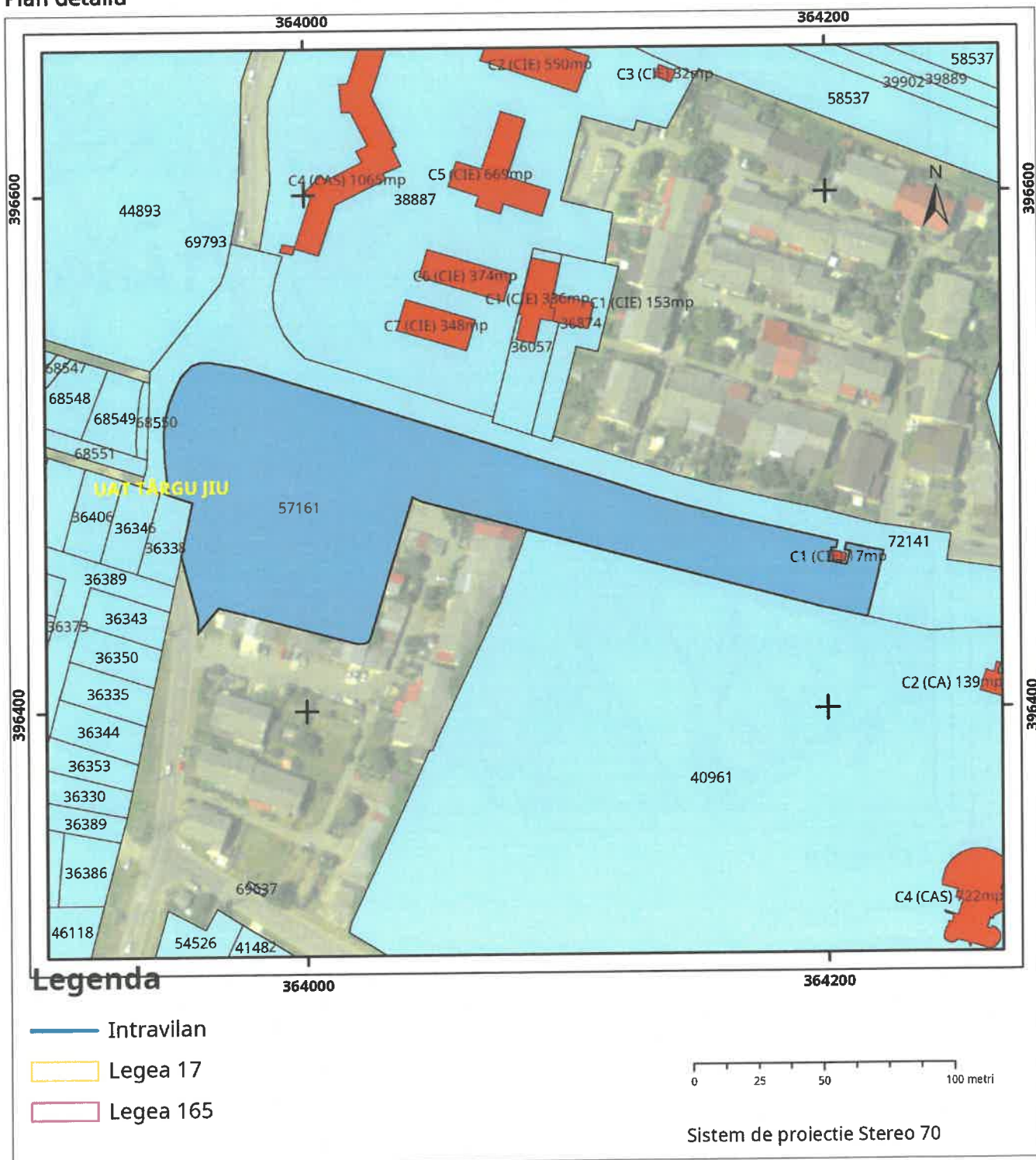
Nr.cerere	3742
Zlua	16
Luna	01
Anul	2026

Teren: 12.810 mp

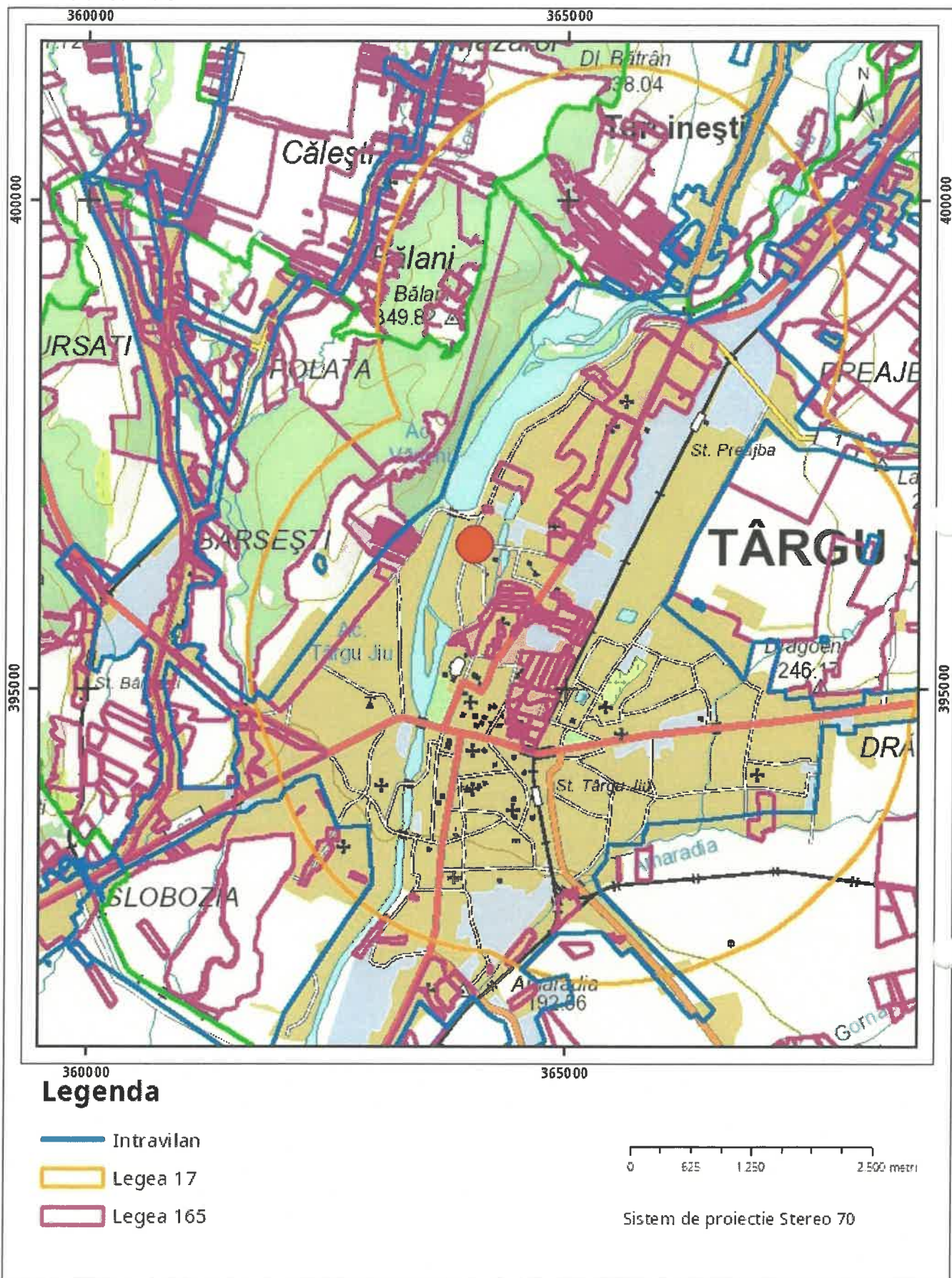
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 12810mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 10-06-2025
Data și ora generării: 16-01-2026 08:19

Cod verificare



100199451791

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 38887, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
Târgu Jiu, Str. Hidrocentralei, Nr. 49

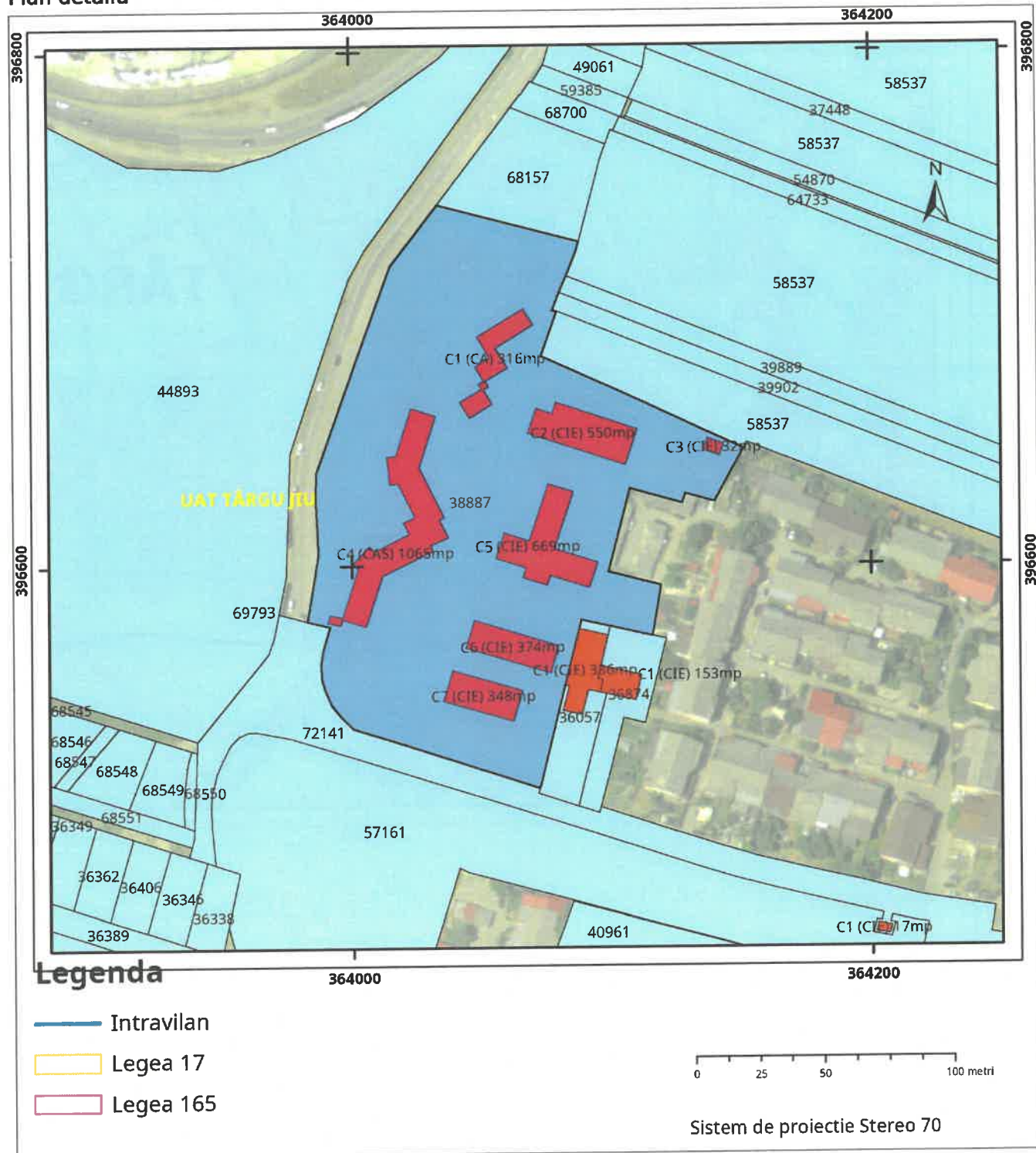
Nr.cerere	3743
Zluea	16
Luna	01
Anul	2026

Teren: 21.423 mp

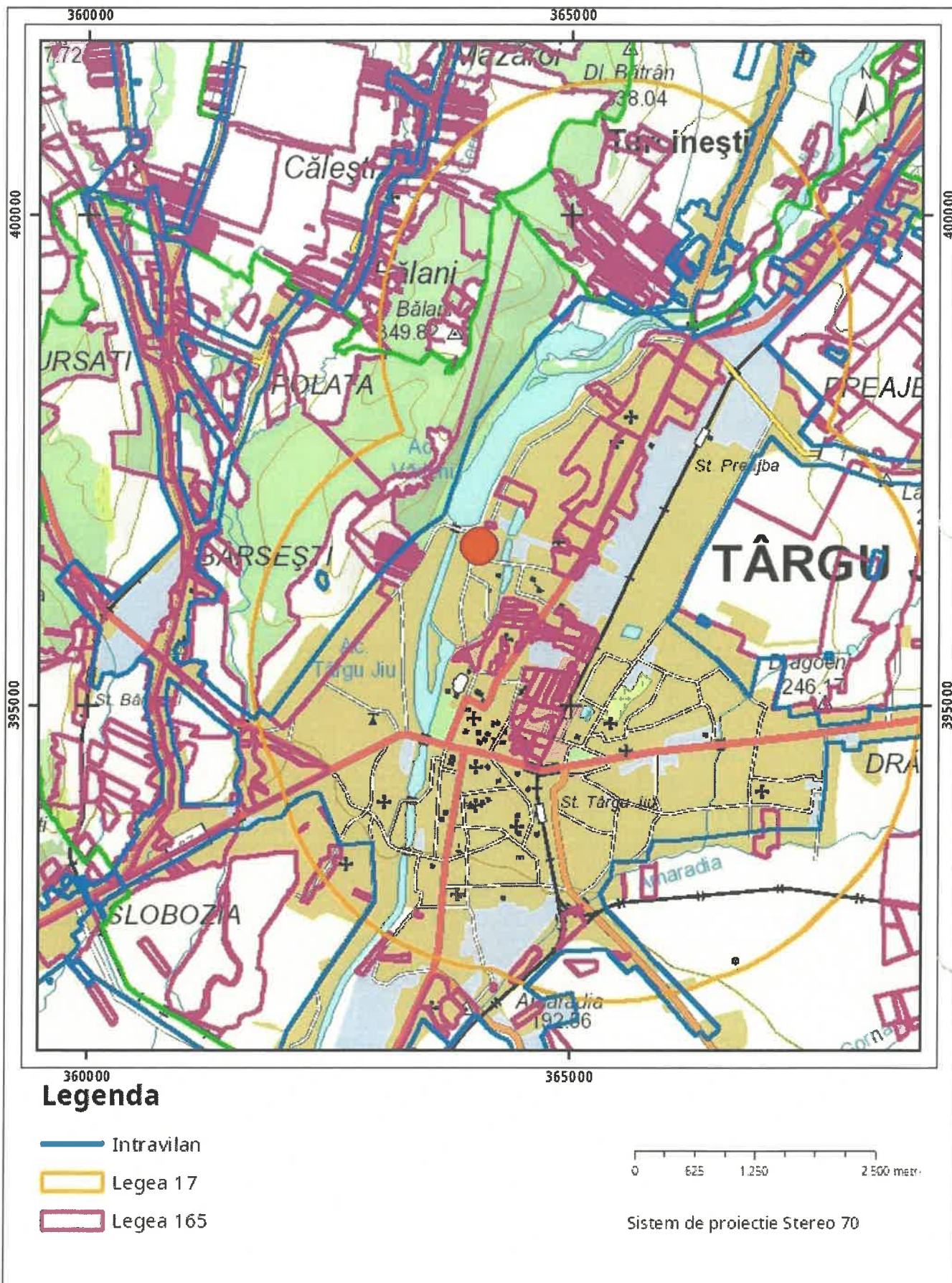
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 21423mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-03-2018
 Data și ora generării: 16-01-2026 08:19

Nr. 1041410

[illegible]



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 nr. 4006000

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORULUI

Nr. 264212 din 15.102025

APROBAT,

PRIMAR,

MARCEL LAURENȚIU ROMANESCU

Ca urmare a cererii adresate de **FÎNTÎNĂ MARIAN PENTRU S.C. EUROTULIP S.R.L.**, în calitate de inițiator, cu **sediul/domiciliul** în municipiul Târgu Jiu, strada Islaz, nr. 17, bl. , sc. , et. , ap. , județul Gorj, înregistrată cu nr. **264212/10.09.2025**.

Ca urmare a proiectului nr. U5/2025 realizat de **S.C. PROFINTOP S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Târgu Jiu, Săvinești, nr. 55, județul Gorj.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 03.10. 2025 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 și H.C.L. nr.163/25.03.2024.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 184 din 15.102025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal: **RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ, ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII**", generat de imobilele situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, identificat prin CF nr. 57161, 38887 având suprafața totală măsurată de 34.233,00 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenurile în suprafață totală de 34.233,00 mp rezultate din măsurători cadastrale, pentru care se reglementează noile prevederi ale P.U.Z, sunt amplasate conform PUG- în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Terenul cu nr. cad. 57161 se învecinează **la nord:** cu teren proprietate publică strada Hidrocentralei, având nr. cad. 72141, **la sud:** teren neintabulat locuire colectivă, **la vest:** teren proprietate publică a municipiului Târgu Jiu având nr. cad. 72141, **la est:** teren proprietate privată, având nr. cadastral 36338 și strada Hidrocentralei. Terenul cu nr. cad. 38887 se învecinează **la nord:** cu teren proprietate privată având nr. cad. 68157 și cu nr. cad. 58537 proprietate publică de stat, **la sud:** strada Hidrocentralei, **la vest:** subzonă de locuințe colective existente L.I.e., **la est:** strada Hidrocentralei. Având în vedere că accesul auto și pietonal la teren se face direct din strada Hidrocentralei se va analiza și reglementa caracteristicile acestora și regimul juridic. Accesul la drumurile publice trebuie să permită intervenția de stingere a incendiilor. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenurile deținute de proprietar și terenurile delimitate: în partea de nord de nr. cad. 64733, la sud strada Tineretului, la vest teren cu nr. cad. 50560 și la est de strada Hidrocentralei.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu, nr. 159/1998 și prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 537/2023, teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49 și parțial strada Bicz, județul Gorj, în UTR 5 Zonă cu funcțiuni mixte-Debarcader, în subzonele I5, IS.a5, LI+IS5, IS.cs5, locuințe colective existente, instituții publice și servicii, unități industriale cu regim de înălțime propus de P+3 pentru funcțiunea dominantă. În prezent pe terenul cu nr. cadastral 38887 sunt amplasate 7 (șapte) corpuri de clădiri industriale și edilitare și anexe, având o suprafață construită totală la sol de 3.354,00 mp și o suprafață desfășurată de 3.354,00 mp în regim parter-rezultând un POT existent de 15,66 și CUT existent de 0,2. Terenul cu nr. cadastral 57161 este liber de construcții.

2.2 Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Se propune reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă pentru comerț și servicii, depozitare și locuințe colective, obiective de utilitate publică, parcuri pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate. Obiectivele urmărite prin PUZ este schimbarea funcțiunii terenului din industrial în servicii și comerț, pentru corelarea cu funcțiunile existente și cu tendința de dezvoltare a zonei. Reglementarea urbanistică unitară a terenurilor prin stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, accese). Integrarea construcțiilor existente și posibilitatea extinderii/modernizării acestora în conformitate cu noua funcțiune, corelarea circulațiilor și acceselor la drumurile publice, asigurarea echipării edilitare corespunzătoare. Dezvoltarea unei zone mixte compatibilă cu funcțiunile adiacente, îmbunătățirea imaginii urbane și a calității mediului construit. Construcțiile amplasate pe terenul cu nr. cadastral 38887 se vor desființa.

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

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

- POT.max.= 70%;
- CUT. max.= 0,96;
- Regim de înălțime maxim = P+3E;
- Hmaxim la cornișă = 14,00 m măsurată de la C.T.N.;
- Hmaxim la coamă = 16,00 m măsurată de la C.T.N.;
- Spații verzi și plantate = minim 5 % pe fiecare parcelă;
- Parcuri= conform Anexei nr 5 din RGU în funcție de funcțiunile propuse.

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, R.L.U. propus):

- *Se va marca zona edificabilă pe planșa de reglementări urbanistice-zonificare cu cea de ilustrare urbanistică, astfel încât planul de reglementări să fie cât mai aproape de soluția de ilustrare urbanistică prin delimitarea clară a volumelor, se va menționa construcțiile existente pe teren care se vor desființa;*
- *De asemenea, pe planșa de reglementări urbanistice-zonificare se recomandă reprezentarea spațiilor publice private, aleilor și străzilor pietonale diferențiat față de zona edificabilă;*
- *Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzute în planșa de Reglementări-urbanistice-zonificare.*
- *Pe planșa nr.5 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică, se va ilustra regimul de proprietate al terenurilor învecinate (cel puțin din zona studiată) și a căilor de acces;*

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 3 - etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent conform H.C.L nr. 60/27.11.2024 pentru proiectul în cauză.

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

- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza pe terenul beneficiarului;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, pe cheltuiala inițiatorului;

- Se va analiza **capacitatea rețelelor edilitare existente** și necesitatea extinderii acestora;
- Se va asigura accesul corespunzător atât pietonal cât și auto la drumurile publice.
- **Accesul** la terenul reglementat se face direct din strada Hidrocentralei.

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	Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Gorj
X	Aviz Arhitectul-șef (aviz CTATU)
X	Aviz apă-canal-Aparegio Gorj SA
X	Aviz energie electrică-Distribuție Energie Oltenia S.A
X	Aviz gaze- naturale-Distrigaz Sud Rețele SA.
X	Aviz Pompieri-ISU GORJ
X	Aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu
X	Aviz Poliția Municipiului Târgu Jiu-Biroul Rutier
X	Aviz Direcția de Sănătate Publică
X	Studiu de circulație
X	Studiu geotehnic-verificat la Af
X	Studiu topografic/cadastral actualizat recepționat de OCPI Gorj
X	Acorduri notariale (după caz) cu privire la înregistrări privitoare la proprietate, respective înregistrări privitoare la sarcini conform CF, alte avize conform legislației în vigoare, dacă este cazul
X	Dovadă RUR

Documentația Studiu de oportunitate a fost analizată în ședința CTATU din data de 03.10.2025 și a fost avizată favorabil cu 10 voturi pentru și o abținere;

- *Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (PUZ) vor fi suportate de inițiatorul acestuia.*
- *Documentația PUZ se va corela cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.*
- *Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare.*

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

- Se vor respecta prevederile Ordinului nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- *Conform art.37 alin. (5) investitorul privat initiator al Planului Urbanistic Zonal afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ Model panou 1: Model panou 2, modele la anexa H.C.L. nr. 60/27.11.2024 privind actualizarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Târgu Jiu. Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **986/17.07.2025**, emis de Primarul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.

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

Achitat taxa de **600 lei**, conform chitanței nr. **61991/10.09.2025**.

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.targuiju.ro, e-mail: primariatarguiju@targuiju.ro



ISO 9001

LL-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400534



ISO 37001

11-C (Certification)
Certificat 4006000

Ca urmare a cererii adresate de Fîntînă Marian pentru S.C. Eurotulip S.R.L. cu domiciliul/sediul în Municipiul Târgu Jiu, strada Islaz, nr.17, județul Gorj, înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub nr. 59237 din 10.02.2026, însoțită de proiectul nr. U5/2025- P.U.Z., întocmit de S.C. PROFINTOP S.R.L.- master urbanist Marian-Vasile I. Fîntînă, prin care se solicită avizul C.T.A.T.U. al Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției „Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii”, pe terenurile situate în municipiul Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, județul Gorj.

În conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului r. 41168/11.02.2026.

Potrivit procesului-verbal numărul 65100/19.02.2026 încheiat în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Târgu Jiu, înființată în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. 44 din 31.01.2022, cu completările și modificările ulterioare, documentația analizată a primit aviz majoritar **FAVORABIL**.

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

AVIZUL C.T.A.T.U. nr. 183 DIN 23.02.2026
(raportat la ședința din data de 18.02.2026)

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției: „Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii”, pe terenurile situate în municipiul Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, județul Gorj, generat de imobilele înscrise în cartea funciară numărul 57161, 38887 cu numărul cadastral 57161, 38887 în suprafață totală de 34.233,00 mp situată în municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, pentru care s-a emis certificatul de urbanism cu nr. 986 din 17.07.2025 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Inițiator: S.C. EUROTULIP S.R.L.

Elaborator: S.C. PROFINTOP S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: master urbanist Marian-Vasile I. Fîntînă DzoE

Terenurile în suprafață totală de 34.233,00 mp se află în proprietatea exclusivă a S.C. Eurotulip S.R.L., conform acte notariale autentificate sub nr. 3957/12.12.2024 și 1617/06.06.2025 emise de NP Miclescu Bogdan Constantin și sunt situate în municipiul Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj.

Conform P.U.G. al municipiului Târgu Jiu, aprobat prin H.C.L. 159/1998 și prelungit prin H.C.L. 537/2023, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, având categoria de folosință curți-construcții-UTR 5-zonă cu funcțiuni mixte-Debarcader, subzonele I5, IS.a5, LI+Iss, IS.cs5-locuințe, instituții publice și servicii, unități industriale cu regim de înălțime propus de P+3.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe terenurile studiate se propune o zonă mixtă de servicii, comerț, locuire și de depozitare conexă cu funcțiunile existente în zonă cu regim de înălțime maxim P+3E.

Bilanț teritorial existent: suprafață totală terenuri = 34.233,00 mp, compusă din (12.810,00 mp teren curți-construcții, liber de construcții-având P.O.T. existent = 0,00%, C.U.T. existent = 0,00 și 21.423,00 mp teren curți construcții pe care sunt amplasate un număr de 7 corpuri de clădiri industriale, anexe și administrative având P.O.T. existent=15,66%, C.U.T. existent=0,16, construcții propuse pentru desființare.

P.O.T. maxim propus = 70 %

C.U.T. maxim propus = 0,96

Regim maxim de înălțime propus S+P+3

Hmaxim la cornișă=14,00 m;

Hmaxim la coamă=16,00

Retragerea construcțiilor față de limite:

- 4,00 m față de aliniament la strada Hidrocentralei și la strada Bicăz;
- 0,60 m pentru limitele laterale;
- 0,60 m pentru limitele posterioare;
- 5,00 m față de limita cu nr. cadastral 58537.

Circulații și căi de acces: Accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de circulație nr. 326503/16.12.2025, emis în baza studiului de circulație, orice modificare a soluției tehnice avizate necesită reluarea analizei Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu.

Locurile de parcare, se vor asigura pe terenurile proprietatea beneficiarului, conform prevederilor Normativului pentru proiectarea parcajelor și Anexa nr. 5 din HG. 525/1996-la faza DTAC.

Echipare tehnico – edilitară:

Terenurile sunt deservite de infrastructura străzilor Hidrocentralei și Bicăz, rețele tehnico-edilitare urbane necesare funcțiunilor propuse, respectiv de rețele existente de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale, telefonie.

Activitățile de salubritate vor fi astfel organizate încât să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze igiena vieții, în spațiul destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

Spații verzi:

Prin tema de proiectare se propune amenajarea unei suprafețe de 5% cu spații verzi și plantații pe fiecare teren reglementat.

Conform Art. 47 (1) din Legea 350/2001, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.02.2026 documentația de urbanism de tip P.U.Z. elaborată pentru „Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii” amplasament municipiul Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49 a primit aviz majoritar **FAVORABIL**.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse 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, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se va elabora numai după aprobarea P.U.Z., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

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. 986 din 17.07.2025 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Târgu Jiu.

Achitat taxă de **211 lei** cu chitanța nr. **5749/10.02.2026**.

PREȘEDINTE C.T.A.T.U.

Arhitect- șef**),

(cu atribuții delegate)

Răzvan-Armand Constantin



Întocmit,
Luntru 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. 400534



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat 4006000

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de: **Fîntînă Marian pentru S.C. Eurotulip S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în județul Gorj, **municipiul/orașul/comuna Târgu Jiu**, satul, sectorul, cod poștal, strada Islaz.... nr. 17, bl. sc., et., ap., telefon/fax, **0740219802** e-mail , înregistrată la nr. **68902** din **25.02.2026**.

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

AVIZ
Nr. 160... din 27.02..2026

Pentru Planul Urbanistic Zonal: „RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII”.

Generat de imobilele situate în județul Gorj, municipiul Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, identificate prin CF. 57161, 38887 în suprafață totală măsurată de 34.233,00 mp, din intravilanul municipiului Târgu Jiu.

Inițiator: S.C. EUROTULIP S.R.L.

Proiectant: S.C. PROFINTOP S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Marian-Vasile I. Fîntînă, atestat RUR:Dz0 E.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează terenurile situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, județul Gorj, identificate prin C.F. **57161, 38887** având nr.cad. **57161, 38887** conform planșei nr. 03 „Reglementări urbanistice-zonificare”, terenurile fiind delimitat astfel: terenul cu nr. cad. 57161 se învecinează **la nord:** cu teren proprietate publică strada Hidrocentralei, având nr. cad. 72141, **la sud:** teren neintabulat locuire colectivă, **la vest:** teren proprietate publică a municipiului Târgu Jiu având nr. cad. 72141, **la est:** teren proprietate privată, având nr. cadastral 36338 și strada Hidrocentralei. Terenul cu nr. cad. 38887 se învecinează **la nord:** cu teren proprietate privată având nr. cad. 68157 și cu nr. cad. 58537 proprietate publică de stat, **la sud:** strada Hidrocentralei, **la vest:** subzonă de locuințe colective existente L.I.e., **la est:** strada Hidrocentralei.

Se reglementează terenurile deținute de proprietar: S.C. EUROTULIP S.R.L., în suprafață totală de 34.233,00 mp, conform planșei nr. 03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, anexă la prezentul aviz, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 986/17.07.2025, respectiv Avizul de oportunitate nr. 184 din 13.10.2025.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism (P.U.G.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U) aprobate anterior:
- Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu, nr. 159/1998 și prelungit prin HCL nr. 537/2023, teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, județul Gorj în UTR 5-zonă cu funcțiuni mixte-Debarcader, subzonele I5, IS.a5, LI+Iss, IS.cs5-locuințe, instituții publice și servicii, unități industriale cu regim de înălțime propus de P+3.

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

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului;

funcțiunea propusă: Pe terenurile studiate se propune o zonă mixtă de servicii, comerț, locuire și de depozitare conexă cu funcțiunile existente în zonă cu regim de înălțime maxim P+3E.

- **Regim maxim de înălțime= S+P+3E;**

- **Hmaxim= 16,00 m;**

- **POTmaxim= 70%;**

- **CUTmaxim= 0,96;**

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

- retragerea minimă față de aliniament la strada Hidrocentralei și la strada Bicaz= 4,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= 0,60 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 0,60 m;
- retragere față de limita terenului cu nr. cadastral 58537 =5,00 m.
- **spații verzi și plantate minim**= 5% conform Deciziei etapei de încadrare nr. 7/13.01.2026 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;

- **circulații și accese:** Accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de circulație nr. 326503/16.12.2025, emis în baza studiului de circulație, orice modificare a soluției tehnice avizate necesită reluarea analizei Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu.

- **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 investițiile propuse, se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala beneficiarului prin racorduri/branșamente la rețelele publice de apă, canalizare menajeră, gaze-naturale și electricitate, conform planșei nr. 04 -Reglementări-echipare tehnico-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 18.02.2026**, 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 CONDITII/NEFAVORABIL** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele observații:

- 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;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa reglementări urbanistice-zonificare nr. 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. 986/17.07.2025**, emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Achitat taxa de **739 lei**, conform chitanței nr. **28062/25.02.2026**.

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

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



Întocmit,
Luntru Cristian





DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU GORJ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 7 din 13.01. 2026

Ca urmare a notificării adresate de S.C. EUROTULIP S.R.L., reprezentată prin Firoiu Cornel Gabriel , cu sediul în municipiul Tg.Jiu , strada Islaz , nr. 17 , județul Gorj , privind planul/programele P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ , DEPOZITARE , LOCUINȚE COLECTIVE , TURISM ȘI SERVICII - cu amplasament în municipiul Tg.Jiu , strada Hidrocentralei , nr. 49 , județul Gorj, înregistrată la DJM Gorj cu nr. 9860 din 07.11.2025 , în baza

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 262/2020 pentru modificarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar aprobat prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 19/2010;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agencia pentru Protecția Mediului Gorj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 25.11.2025 , a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide :

Planul/programul PUZ - RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ , DEPOZITARE , LOCUINȚE COLECTIVE , TURISM ȘI SERVICII - cu amplasament în municipiul Tg.Jiu , strada Hidrocentralei , nr. 49 , 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

Amplasamentul reglementat se compune din două parcele terenuri curți-construcții una având nr. cad. 57161 liberă de construcții și una având nr. cad. 38887 ocupată în prezent de construcții industrial edilitare, anexe și administrative, construcții pe care beneficiarul le va desființa. Zona aflată în studiul de față se află în intravilanul Municipiul Tg.-Jiu, strada Hidrocentralei, CF: 57161 și 38887.

Terenurile reglementate se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, identificate prin C.F. nr. 57161, 38887, terenuri situate în intravilan și au o suprafață totală de 34.233 mp.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se află în unitatea teritorială de referință U.T.R. 5 - Zonă cu funcțiuni mixte - Debarcader.

În prezent, terenul identificat prin C.F. 57161 cu suprafața de 12.810 mp reprezintă un teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții fiind liber de construcții .

Terenul identificat prin C.F. 38887 cu suprafața de 21.423 mp reprezintă un teren intravilan, având categoria de folosință definită drept curți construcții și pe care există construcții anexe și edilitar industriale, în regim parter, care sunt intabulate și urmează să fie demolate.

Terenul cu nr. cad. 38887 are următoarele construcții amplasate:

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
C1	construcții anexă	316	Cu acte	S. construita la sol:316 mp; construita în anul 2004 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C2	construcții industriale si edilitare	550	Cu acte	S. construita la sol:550 mp; construita în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C3	construcții industriale si edilitare	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; construita în anul 2003 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C4	construcții administrative și social culturale	1065	Cu acte	S. construita la sol:1065 mp; construita în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, țiglă nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C5	construcții industriale și edilitare	Din acte: 670 Măsurată: 669	Cu acte	S. construita la sol:669 mp; construita în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C6	construcții industriale și edilitare	374	Cu acte	S. construita la sol:374 mp; construita în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, tablă cutată nu deține certificat de performanță energetică

				nu este dotată cu lift
C7	construcții industriale și edilitare	348	Cu acte	S. construită la sol:348 mp; construită în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift

- P.O.T. existent de 15,66%;
- C.U.T. existent de 0.16

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare având nr. cad. 57161-sunt următoarele:

- la Nord - strada Hidrocentralei;
- la Sud - Teren neintabulat ocupat cu construcții de locuințe și terenul având nr. cad. 40961 instituții publice și servicii;
- la Est - Teren cu nr. cadastral 72141-teren liber de construcții -proprietate privată;
- la Vest - Teren liber de construcții având nr. Cad. 36338 ce se suprapune peste strada Bicz și strada Bicz-neintabulată.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare având nr. cad. 38887 sunt următoarele:

- la Nord - teren liber proprietate privată având nr. cad. 68157 teren reglementat prin PUZ în lucru pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare și teren având nr. Cad. 58537-proprietatea Statului Român;
- la Sud - strada Hidrocentralei;
- la Est - teren neintabulat ocupat cu construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- la Vest - strada Hidrocentralei;

Obiectivele prezentei documentații P.U.Z. sunt:

- Stabilirea zonificării funcționale a terenurilor cu C.F. nr. 57161, 38887;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenul studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Stabilirea existența rețelelor tehnico-edilitare și necesitatea extinderii lor și/sau racordării la ele;
- Stabilirea circulațiilor publice rutiere;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- Mobilarea urbanistică la nivel de concept;

Prin prezenta documentație 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.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă și reglementarea condițiilor de construibilitate, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă mixtă de servicii, comerț, locuire și de depozitare conexă cu funcțiunile existente în zonă.

Pe terenurile reglementate se propune construirea unor spații comerciale și locuințe colective și eventual alte clădiri din categoria de construcții permise a se construi prin prezentul P.U.Z.

Se estimează un număr maxim de 400 de apartamente în ipoteza construirii de clădiri cu funcțiunea dominantă de locuințe colective cu regim de înălțime P+3 și parter comercial. Această valoare poate fluctua în funcție de dimensiunea apartamentelor, modul de realizare a parcarilor, etc.

Utilizări permise:

- locuințe colective;
- comerț cu amănuntul (en-detail) sau cu ridicata (en-gros);
- servicii;
- servicii la parterul blocurilor sau în corpuri independente din punct de vedere structural cu extindere doar la nivelul parterului, cu respectarea zonei de implantare și a indicatorilor urbanistici maximali;
- funcțiunile complementare locuirii permise la parterul clădirilor: restaurant, comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate care nu contribuie la poluarea zonei înconjurătoare.
- terase pentru alimentație publică
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei - mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri la subsol, parcuri supraetajate, stații de încărcare vehicule electrice;
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri menajere aferente activităților permise;
- parcaje publice sau private subterane
- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

Utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incompatibile prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- locuire de tip individual;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Construcțiile vor fi amplasate în așa fel încât să nu afecteze în nici un fel construcțiile învecinate.

Bilanțul teritorial:

INDICI URBANISTICI									
ZONĂ FUNCȚIONALĂ		H max cornișă	H max coamă	P.O.T.	C.U.T.	Retrageri (laturile nespecificate c.f. Cod Civil)			
Zonă mixtă comerț, servicii și locuințe colective		14.0	16.0	70	0.96	4.00m față de aliniament			
BILANȚ TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPUȘ			
		n.cad. 38887		n.cad. 57161		n.cad. 38887		n.cad. 57161	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Tip teren	Teren intravilan	21423	100	12810	100	21423	100	12810	100
	Teren extravilan	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL tip teren		21423	100	12810	100	21423	100	12810	100
Zonificare funcțională	Zonă mixtă IS+L	8301	39	0	0	0	0	0	0
	Zonă mixtă IS+P	6012	28	0	0	0	0	0	0
	Zonă industrie	0	0	9430	74	0	0	0	0
	Zonă mixtă comerț, servicii și locuințe colective	0	0	0	0	21423	100	12810	100
	Zonă comerț, servicii	7110	33	3380	26	0	0	0	0
TOTAL zonificare funcțională		21423	100	12810	100	21423	100	12810	100
Amenajare teren	Spații verzi (minim)	0	0	0	0	1071	5	641	5
	Construcții (maxim)	4285	20	2562	20	14996	70	8967	70
	Rest teren (variabil)	17138	80	10248	80	5356	25	3203	25
TOTAL amenajare teren		21423	100	12810	100	21423	100	12810	100

Regim de înălțime: - P+3E

Înălțimea maximă: - Hcornișă= 14,00 m de la CTN, Hcoamă = 16,00 m de la CTN

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile terenului, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119/2014. Distanțele între clădirile de pe parcele vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 5% spații verzi din suprafața reglementată pentru fiecare parcelă.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi și plantate.

Terenul are acces carosabil și pietonal din străzile Hidrocentralei și Bicaz.

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

Necesarul de parcaje se va calcula în funcție de funcțiunea clădirilor conform R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996 pentru construcții comerciale după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru construcții de locuințe se va realiza câte un loc de parcare pentru fiecare apartament +10% vizitatori +4% persoane cu dizabilități locomotorii;

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.

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 racord la rețeaua de alimentare cu apă din strada Hidrocentralei .

Canalizarea menajeră - Apele menajere uzate se vor evacua în canalizarea municipiului existentă pe strada Hidrocentralei .

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

Realizarea de zone verzi .

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

În urma lucrărilor propuse 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 execuției lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

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

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

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul .

c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul .

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

nu este cazul .

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

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

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

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

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

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

Obligațiile titularului:

- o Respectarea legislației de mediu în vigoare și a legislației specifice .
- o 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 .
- o 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 .
- o Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului
- o 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 07.11.2025 și 10.11.2025 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu și anunțul deciziei etapei de încadrare în ziarul Impact în data de 05.12.2025 ;
- Anunțul și Draft-ul deciziei etapei de încadrare a PUZ afișat pe pagina de internet a DJM Gorj;
- Documentația de susținere a solicitării au fost accesibile consultării publicului pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul DJM 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 ,
Dr. Ing. Ina Liliana BLIDEA

SEF SERVICIU REGLEMENTĂRI .
Ing. Ludmila Liana BARDAN



COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU**AVIZ CTE**
Nr. 17412/data 24.11.2025

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 24.11.2025, a examinat lucrarea:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII MUN. TG-JIU, STR. HIDROCENTRALEI, NR. 49, JUD. GORJ-BENEFICIAR EUROTULIP S.R.L.

Sursa de finanțare:

Nr. lucrare: 12909

Elaborată de: PROFINTOP SRL

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

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

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

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

Rețelele electrice aflate în proprietatea DEO SA se regăsesc trasate pe planul de situație.

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

Aviz CTE: 17412/24.11.2025

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

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

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

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

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

Aviz CTE: 17412/24.11.2025

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

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

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

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

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

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

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

cu următoarele concluzii :
și precizări:

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

PRESEDINTE C.T.E.

RADU IOAN



Aviz CTE: 17412/24.11.2025

Nr. 11772 / 10.11.2025

Achitat cu chitanța nr. OP / 07.11.2025

C Ă T R E,

EUROTULIP S.R.L. REPREZENTATĂ PRIN FIROIU CORNEL GABRIEL

Răspuns la cererea dvs. nr. 11587 / 05.11.2025 prin care solicitați eliberarea unui **AVIZ** pentru realizarea lucrării: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII”** în conformitate cu **CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 986/17.07.2025**, județul **GORJ**, municipiul **TÂRGU JIU**, strada **HIDROCENTRALEI**, nr. **49**, vă comunicăm că **APAREGIO GORJ S.A.** este de acord cu amplasamentul propus de dumneavoastră, condiționat:

- În zonă există rețele de apă și canalizare conform planșei GIS, care se vor reloca pe cheltuiala beneficiarului.
- Lucrările se vor realiza fără ca acestea să fie afectate.
- Remedierea eventualelor avarii la rețea se vor suporta de beneficiarul lucrării.
- În cazul în care pe amplasamentul studiat se vor regăsi alte rețele de apă și canalizare de care operatorul nu are cunoștință, acestea vor fi relocate pe cheltuiala beneficiarului lucrării.



Întocmit,
Serviciul Tehnic-Producție,
Ing. Pădureanu Georgiana-Camelia



 **ApaRegio Gorj**



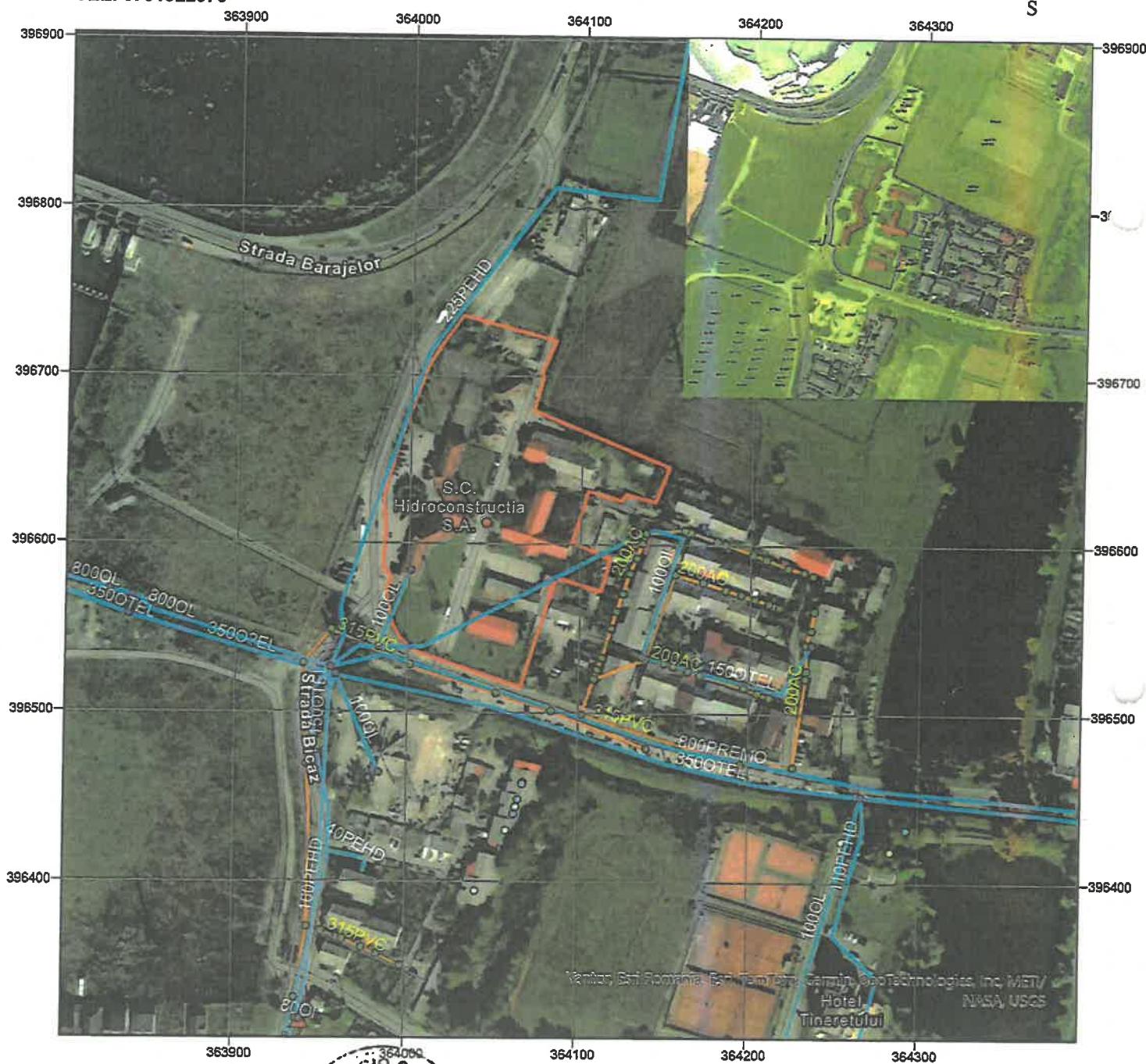
ISO 9001 Certificat nr. 875C
ISO 14001 Certificat nr. 449M
ISO 45001 Certificat nr. 30615

SOLICITANT: S.C. EUROTULIP S.R.L. REPREZENTATĂ prin FIROIU CORNEL GABRIEL

LOCAȚIA: STR.HIDROCENTRALEI NR. 49

TÂRGU-JIU, GORJ

TEL: 0761322076



Şef C.E.D. Ing. Marin Ovidiu

Serviciul Tehnic-Producție,
Constantinescu Dragoș Vasile

Har

Direcția Operațională
Departament Menținere Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentina Ristea

Nr/dată: 81569-321.503.493/05.11.2025

EUROTULIP SRL reprezentată prin
Firoiu Cornel Gabriel

Mun. Târgu Jiu, Str. Islaz, Nr. 17, Jud.
Gorj,

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **81569-321.503.493** din **04.11.2025**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ : reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii – Mun. Târgu Jiu, Str. Hidrocentralei, Nr. 49, sau teren identificat prin nr. cadastral 57161 și 38887, Jud. Gorj**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație **scara 1:1000** vizat de societatea noastră, proiect nr. **U5/2025** elaborat de **PROFINTOP SRL** completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduțe, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) 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.

Terenul studiat cu nr. cadastral 57161 este traversat de o conductă de distribuție gaze naturale pozată subteran iar terenul cu nr. cadastral 38887 este traversat de un racord de gaze pozat subteran , conform planului anexat – trasat și vizat de Distrigaz Sud Rețele.

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

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

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 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 (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:

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

Nr. Reg. Com.: J2008002728407
CUI: RO 23308833
Capital social 1 764 314 980 lei



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-rețele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. 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).
4. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze veți solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialistii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
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. **La faza de DTAC, firma de proiectare va prezenta un plan de situație cu lucrările propuse pe care va poziționa conducta afectată (conform plan anexat – vizat de Distrigaz Sud Rețele) hașurând zona de protecție și de siguranță pe toată lungimea acesteia (de 0,5 metri stânga-dreapta față de generatoarea exterioară a conductei) cu distanțe și repere față de limita de proprietate și de imobilele proiectate.**
12. 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.
13. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**

14. 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. **986** din **17.07.2025** eliberat de **Primăria Municipiului Târgu Jiu, Județul Gorj.**

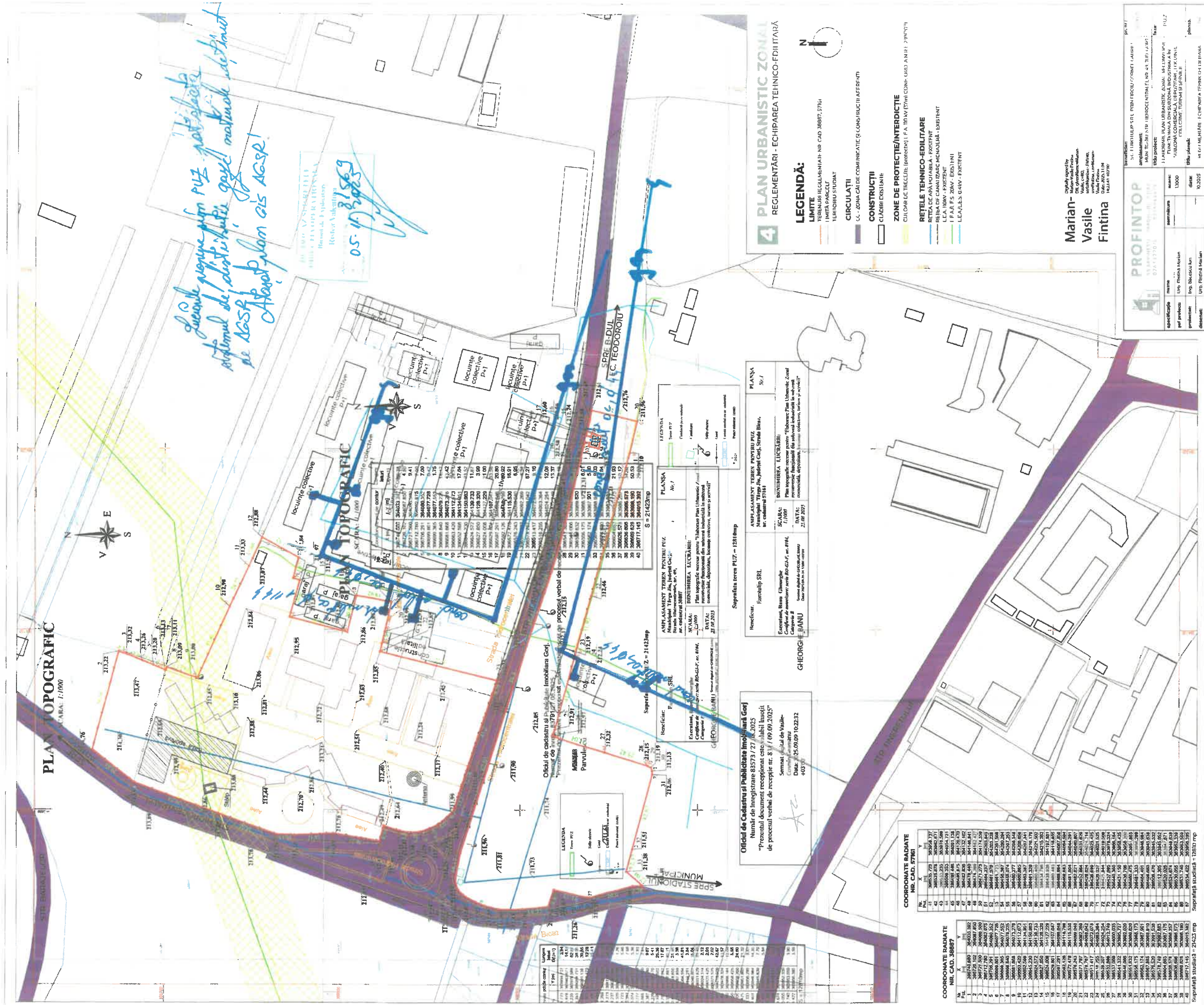
Cătălin Marian ILIE
ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Valentina RISTEA
Analist Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:1000; plan GIS DGSR,
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer,
Factura nr. 1905631030



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

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

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

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

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

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

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

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

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

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

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

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

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

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

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



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
Direcția de Sănătate Publică Gorj

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

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

e-mail principal: office@dspgorj.ro

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

secretariat :: „secretariatdspgorj@yahoo.com”

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

Număr de date cu caracter personal: 35910

Compartiment avize/autorizari – C18

NOTIFICARE

Asistenta de specialitate de sanatate publica
(Ord.MS 1030/2009,actualizat,Legea 95/2006)
Nr. 22792 din 28.11.2025

Urmare a cererii adresate de **EUROTULIP S.R.L.**, prin Fintina Marian, cu sediul in mun. Targu Jiu, str. Islaz, nr.17, parter, jud. Gorj, cu nr. 792/04.11.2025, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN SUBZONA INDUSTRIALA IN SUBZONA COMERCIALA, DEPOZITARE, LOCUINTE COLECTIVE, TURISM SI SERVICII”, la adresa mun. Targu Jiu, str. Hidrocentralei, nr.49, jud. Gorj, conform documentatiei depuse, s-a cercetat la fata locului, Referat de evaluare nr. 1006 din 21.11.2025, intocmit de Albita Matilda, inspector de specialitate si Bajmatara Tudorita, asistent principal igiena.

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

CLAUZE:

- Respectarea documentatiei tehnice depuse la DSP Gorj si a destinatiei solicitate- conf. Proiectului nr. U5/2025 elaborat de PROFINTOP S.R.L.;
- Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile, notificarile si studiile de specialitate solicitate in procedura de elaborare si aprobare PUZ, in conformitate cu reglementarile urbanistice in vigoare;
- Amplasarea si construirea locuintelor se vor realiza cu respectarea normelor sanitare privind mediul de viata al populatiei, norme stabilite prin Ord. M.S. 119/2014 actualizat, prin Ord. M.S. 994/2018, Cap. I-art.2,3,4;
- Asigurarea cailor de acces auto si pietonal pentru imobilul proiectat;
- Se va restrictiona realizarea in zona studiata a obiectivelor generatoare de disconfort ce pot produce impact asupra starii de sanatate a populatiei.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
EC. STOIAN VASILE NARCIS

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



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

Ex. UNIC
Nr. 2930312
Din 17.11.2025
Târgu Jiu



Către,

S.C. EUROTULIP S.R.L.

Ca urmare a solicitării adresată de către dumneavoastră, în baza prevederilor Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm asupra faptului că în urma analizei cadrului legal de reglementare se certifică respectarea cerinței de securitate la incendiu pentru obiectivul/investiția la faza PUZ: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII-” amplasată în municipiul Târgu Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, jud. Gorj, conform Certificatului de Urbanism nr. 986 din 17.07.2025, emis de către Primăria Municipiul 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


Malacu Augustin

Tg-Jiu, Str.Calea București, nr.9 J,
telefon 0253211212, fax 0253211706
judetul 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.targuiiu.ro, e-mail: primariatarguiiu@targuiiu.ro



ISO 9001

11-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 408534



ISO 37001

11-C (Certification)
Certificat 4006000

Nr. 326503 din 16.12.2025

Către SC EUROTULIP SRL
Domnul Firoiu Cornel Gabriel
Str. Islaz nr.17, camera 6 parter
Targu Jiu, jud.Gorj

e-mail: plan.arhitect@gmail.com

Prin prezenta, vă informăm că în urma analizării în ședința Comisiei de Circulație din data de 16.12.2025 a completării documentației dumneavoastră numărul 299823/04.11.2025 "elaborare PUZ reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii" Târgu Jiu, strada Hidrocentralei nr.49, înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub numărul 326503/26.11.2025, Comisia a emis **AVIZ FAVORABIL**, urmând ca la faza DTAC/PAC să fie analizat modul de amenajare al parcărilor și a semnalizării rutiere din incintă.

Primar,

Semnat digital de catre
Bejinaru Ion-Bogdan
Data: 18.12.2025 08:29:52

Director adj. DIGC,

Semnat digital de catre:
Ionut Jilaveanu
Data: 17.12.2025 11:26:10

Întocmit,

Razvan
Pop-Manta

Digitally signed by
Razvan Pop-Manta
Date: 2025.12.16
16:15:46 +02'00'



C Ă T R E

S.C. Eurotulip S.R.L.,

mun. Tg-Jiu, str. Islaz, nr. 17, jud. Gorj

Urmare a documentației depuse vă comunicăm acordul de principiu pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii” pentru imobilul – teren și/sau construcții situat în **mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei nr. 49, jud. Gorj.**

În baza prevederilor legislației rutiere (O.U.G. 195/2002 republicată, privind circulația pe drumurile publice și Regulamentul de aplicare al acesteia), respectiv al O.G. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor, acordul 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) fiind respectate întocmai razele circulare de racordare la drumul public care trebuie să fie de minim 12 metri pentru a permite accesul vehiculelor având masa totală mai mare de 3,5 tone, respectiv de minim 6 metri, pentru circulația vehiculelor având masa totală mai mică de 3,5 tone.

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 rutiere de reglementare a priorității de trecere, marcaje rutiere, etc.);

- marcajele se vor realiza conform prevederilor SR nr. 1848/7 – 2015 și se vor folosi materialele compatibile cu cele existente pe drumul public în zona respectivă;
- indicatoarele rutiere se vor realiza și monta în conformitate cu prevederile SR 1848/1, 2, 3 — 2011, iar folia care se va folosi va fi de clasa a II-a, respectiv High Intensity;

Aleilor carosabile din interiorul parcelei de teren mai sus amintite vor fi dimensionate în conformitate cu „*Normele Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane*” astfel încât să permită accesul facil al autospecialelor de stingere a incendiilor din cadrul Inspectoratului pentru Situații de Urgență, precum și al autospecialelor destinate colectării deșeurilor menajere.

Se va asigura continuitatea trotuarului pietonal pentru a se asigura siguranța circulației pietonilor, prin prevederea de treceri pentru pietoni semnalizate corespunzător și respectiv prin prevederea de trotuare care leagă direct imobilul ce urmează a fi edificat.

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.

Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, iar în conformitate cu prevederile Legii 280 din data de 18.10.2023, aveți obligația să amenajați locuri de parcare pentru parcare mijloacelor de transport folosite de către femeile gravide, precum și de către persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani.

Prezentul aviz nu conferă dreptul executării lucrărilor menționate în documentația depusă în scopul obținerii acestuia și este valabil doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale.

Se vor respecta toate condițiile impuse de actele normative în vigoare precum și cele stabilite de Biroul Rutier și administratorul drumului public.

Perioada de valabilitate a avizului este de 12 luni de la data emiterii.

Nerespectarea unuia sau mai multor condiții impuse în prezentul acord, va duce la imposibilitatea obținerii avizului poliției rutiere, în vederea eliberării autorizației de construire.

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru creșterea gradului de siguranță a participanților la traficul rutier și respectiv pentru realizarea unei semnalizări rutiere corespunzătoare.

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,

Î/ȘEFUL POLIȚIEI MUN. TG-JIU,
Comisar șef de poliție
PARDOS CLAUDIU IONUȚ



ȘEFUL BIROULUI,
Comisar șef de poliție
ARBAGIC ALIN-CRISTIAN

Întocmit,
Subcomisar de poliție
GHEORGHE TEODOR

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU STUDIUL DE CIRCULAȚIE faza PUZ

MEMORIU TEHNIC PENTRU LUCRAREA *“reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii”*

Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Adresa:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Beneficiar:	S.C. Eurotulip S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Proiectant:	S.C. PROFINTOP S.R.L.
Data elaborării:	Octombrie 2025

Faza: PUZ – studiu de circulație

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

MEMORIU TEHNIC STUDIU CIRCULAȚIE

Prezenta documentație tehnică este realizată în conformitate cu Directiva Europeană privind accesul la rețelele de transport, a Cartei Albe a Transporturilor și răspunde condițiilor de mobilitate urbană.

Documentația este elaborată cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (actualizată) privind calitatea în construcții, în baza Certificatului de Urbanism nr. 986 din 17.07.2025 pentru **RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj** în vederea realizării studiului de circulație pentru faza PUZ, după cum urmează:

Fără a fi limitativ se vor respecta reglementările tehnice în vigoare, dintre care se menționează următoarele:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, modificata cu Legea nr. 123 din 04 mai 2007 ;
- P 132-93. Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane ;
- HG 525/96 –Regulament general de urbanism ;
- SR 1848 – 1,2,3/2011;
- SR 1848-7/2015 ;
- Normativului AND 600-2010 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice.
- C242 / 1993-Normativul de elaborare a studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- Ordin AND 20/2001 Indicativ DD 506 / 2001 – Instrucțiunile tehnice pentru recensăminte, măsurători, sondaje și anchete de circulație în localități și teritoriul de influență.
- STAS 10795 /1 – 1995 – Metode de investigare a circulației.
- P132 / 1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor.
- Ordinul nr.. 49 / 1998 – Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Prezentul material oferă instrumente de lucru necesare elaborării documentației tehnice în faza DTAC, constată disfuncționalități, stabilește puncte de măsurare a traficului, ore de măsurare – vârfuri de circulație și stabilește surse (secundare) generatoare de trafic (investiția propriu zisă).

În zona studiată circulă doar autoturisme, microbuze, autocamioane cu sau fără remorcă și nu sunt necesare echivalări în vehicule etalon.

Nr. curent	Denumire străzi	Lungimi străzi	Modernizat	Categoria străzii	Observații
1	Hidrocentralei	1150ml	DA	III - colectoare	Lățime 7,00m
2	Bicaz	1280ml	DA	III - colectoare	Lățime 7,00m



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- Din măsurătorile efectuate am constatat că nu există poluare fonică în zona studiată.
- Pe strada existentă este asigurată scurgerea apelor meteorice în rețeaua de canalizare a municipiului prin gaigăre, la distanțe adecvate.
- Pentru a evita incomodările de circulație generate de parcarile haotice prin încălecarea trotuarului se recomandă montarea de glisiere/parapeți și marcaje rutiere.
- Prognoză de creșterea traficului:
 - Exemplu – în anul 2020 (normativ MTCT 617/2003 având Kip = 2,2) nu influențează semnificativ traficul.
 - Coeficientul mediu de evoluție a traficului conform CESTRIN – 2010 are coeficientul 2,8 pentru autoturisme în anul 2035, duce la aceeași concluzie.

Vârful de trafic cel mai agresiv, cel dintre orele 7:00 – 9:00 aduce un spor de circulație de maxim 10 autovehicule etalon/minut, ceea ce nu este de asemeni semnificativ.

Pentru spațiile comerciale ale investiției este recomandat a se face un program de aprovizionare între orele 9:00 – 12:00.

Urmare a analizei efectuate am constatat că circulația pe străzile studiate răspund nivelului de serviciu, există condiții operaționale și geometrice, există lungimi de stocaj suficiente (la intersecții), nu există probleme debit-capacitate și există o rezervă de capacitate de trafic.

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

DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII

Amplasament: Hidrocentralei, nr. 49, Tg-Jiu

Imobilul care se propune pentru construire: comerț, depozitare, locuințe colective, turism și servicii, este localizat în partea de nord al municipiului Tg-Jiu. Imobilul compus din 2 terenuri, identificate prin nr. cad. 38887 și 57161 – S teren = 21423mp și 12810mp (total 34233mp), este în proprietatea S.C. EUROTULIP S.R.L.

Suprafața totală teren investiție: 21423mp și 12810mp (total 34233mp).

Accese : Accesul se realizează din strada Hidrocentralei pe latura vestică și sudică a terenului cu nr. cad. 38887 și pe latura de nord a terenului cu nr. cad. 57161, din care se poate accede în str. Barajelor, str. Bicză, str. Lotrului și mai departe în B-dul Ec. Teodoroiu.

Configurație teren: neregulat în plan.

Vecinătăți teren:

Terenul cu nr. cad. 38887 se învecinează:

- nord: teren proprietate privată având nr. cad. 68157 și cu nr. cad. 58537 proprietate publică de stat;
- sud: strada Hidrocentralei;
- est: teren neintabulat locuire colectivă;
- vest: strada Hidrocentralei.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

Terenul cu nr. cad. 57161 se învecinează:

- nord: cu teren proprietate publica strada Hidrocentralei, având nr. cad. 72141;
- sud: teren neintabulat locuire colectivă;
- est: teren proprietate publică a municipiului Târgu-Jiu având nr. cad. 72141 și teren neintabulat locuire colectivă;
- vest: teren proprietate privată, având nr. cadastral 36338 și strada Hidrocentralei.

La momentul elaborării documentației pe terenul studiat există construcții ce se vor demola.

- Regimul juridic

Terenul este:

☐ Situat în intravilanul Mun. Tg-Jiu, U.T.R. 5.

☐ Terenul care face obiectul documentației este dobândit prin:

- contract de vânzare nr. 1617 din 06.06.2025 - nr cad 38887;
- contract de vânzare nr. 3957 din 12.12.2024 - nr cad 57161

Inițiatorul documentației este S.C. EUROTULIP S.R.L. Tg-Jiu cu sediul în Mun. Târgu Jiu, str. Islaz, nr. 17, camera nr. 6, et. P, jud. Gorj.

a) – imobil proprietatea (teren) – S = 21423mp și 12810mp proprietate S.C. EUROTULIP S.R.L.

b) – (construcții)

Pe terenul cu nr. cad. 57161 nu există fond construit.

Pe terenul cu nr. cad. 38887 are următoarele construcții amplasate:

- C1 – construcții anexa, Sc 316mp, cu acte, construită în anul 2004
- C2 – construcții industriale si edilitare, Sc 550mp, cu acte, construită în anul 2001
- C3 – construcții industriale si edilitare, Sc 32mp, cu acte, construită în anul 2003
- C4 – construcții administrative si social culturale, Sc 1065, cu acte, construită în anul 2001
- C5 – construcții industriale si edilitare, Sc 669mp, cu acte, construită în anul 2001
- C6 – construcții industriale si edilitare, Sc 374mp, cu acte, construită în anul 2001
- C7 – construcții industriale si edilitare, Sc 48mp, cu acte, construită în anul 2001

Toate construcțiile sunt propuse pentru desființare, exceptând C3 pentru care este posibilă păstrarea sa, fiind un PTAB.

☐ Imobilul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice

Regimul economic

☐ Folosința actuala și destinația: CF 38887 și 57161 – curți construcții;

☐ Reglementari fiscale: regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

Regimul tehnic

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 159/1998, prelungit conform H.C.L. nr. 537/30.10.2023 se află situat în U.T.R. 5 - Zona funcțiuni mixte - lac Debarcader, în zonificările funcționale IS.a5, LI+IS5, IS.cs5.

☐ Zona declarată de interes public: **nu**

☐ Regimul de aliniere a terenului față de drumurile publice adiacente: **aliniată la Strada Hidrocentralei.**



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- ☐ Regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente: **conform PUZ**
- ☐ Retragerile și distanțele la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: **se vor stabili prin PUZ**
- ☐ Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor: **se vor stabili prin PUZ**
- ☐ Înălțimea maximă admisă: **S+P+3; Hcornișă = 14,0m, Hcoamă = 16,0m;**
- ☐ Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): max. **70%**
- ☐ Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT): max. **0,96**
- ☐ Echiparea cu utilități: **în sarcina proprietarilor.** Obs. În zonă actualmente există rețele de apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, internet TV, care răspund necesităților generate de investiția propusă.
- ☐ Circulația pietonilor și a autovehiculelor: **auto – carosabil str. Hidrocentralei
pietonal – trotuar str. Hidrocentralei**
- ☐ Modul de executare a construcțiilor: **se va studia prin PUZ**
- ☐ Lucrările de interes public necesare funcționării obiectivului: **nu are obiect**

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are acces din – Strada Hidrocentralei (de cat. III-a) de pe care se poate ieși în str. Barajelor, str. Bicz, str. Lotrului (de cat. III-a) și mai departe în B-dul. Ec. Teodoroiu (de cat. II-a).

Din Strada Hidrocentralei există un acces direct la proprietate. Întreaga structură rutieră din cadrul amplasamentului studiat – a fost refăcută și corespunde necesităților zonei.

Aspecte privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Ampriza Străzii Hidrocentralei (de cat. III-a) prezintă următoarele elemente constructive: este cu sens dublu de circulație și carosabilul asfaltat existent.

Circulația pietonală în zonă este deservită de trotuare cu lățimi aproximative de 1,70m.

De asemenea, datorită amplasării în apropierea B-dului Ec. Teodoroiu (~12min. timp de deplasare pietonal), distanțele față de punctele de interes (primărie, consiliu județean, piață, finanțe publice, spital, bănci, biserici, restaurante și terase, etc.) sunt ușor accesibile utilizând transportul în comun (timp de parcurs 5 – 15min.).

Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice.

Capacități de transport:

Strada Hidrocentralei și Barajelor, str. Bicz, str. Lotrului sunt străzi de categoria a III-a, colectoare. B-dul Ec. Teodoroiu este o stradă de categoria a II-a, de legătură, cu câte două benzi pe fiecare sens, despărțite cu scuar verde, cu o lățime carosabilă de cca. 14.5m.

Trotuarele de pe str. Hidrocentralei au lățimi aproximative de 1,70m pe ambele laturi ale carosabilului, iar cele de pe B-dul Ec. Teodoroiu au lățimi de 3.5m pe ambele laturi ale carosabilului.

Legătura cu infrastructura rutieră a municipiului există și este realizată din Strada Hidrocentralei cu ieșire în str. Barajelor, str. Bicz, str. Lotrului (de categoria a III-a) și B-dul. Ec. Teodoroiu (de categoria a II-a).

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.



PROFINTOP

SS SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei, suprateran și opțional subteran.
- tramă stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu dizabilități, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Capacități și trasee ale transportului în comun

Amplasamentul studiat, face parte dintr-o zonă mixtă, într-un cvartal de locuințe colective cu regim de înălțime P+1, locuințe individuale P....P+2 și comerț/servicii.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. Imediat la ieșirea din str. Lotrului în B-dul Ec. Teodoroiu, se află stație de troleibuz pe ambele sensuri.

Intersecții cu probleme, priorități

- nu sunt intersecții în zona studiată cu probleme, Intersecția între str. Hidrocentralei și str. Bicăz este marcată cu sens giratoriu.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Pentru realizarea obiectivului: **RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII**

pe Hidrocentralei, nr. 49, Tg-Jiu se propun următoarele lucrări:

- Accesul la amplasamentul proiectat;
- Accesul la clădirea propusă;
- Alei de acces la locurile de parcare;
- Locuri de parcare pentru autoturisme;

Modernizarea circulației

Modernizarea și completarea arterelor de circulație.

În zona studiată prin PUZ se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație:

În prezent accesul la proprietate se face din Strada Hidrocentralei în dublu sens.

Pentru accesul pe proprietatea studiată în soluția prezentată se propune reconfigurarea accesului din Strada Hidrocentralei prin intermediul aleilor de incintă la limita proprietății pe latura de vest, poziționat conform plan de reglementare propus.

Strada Hidrocentralei este o stradă de categoria III-a, care asigură legătura cu B-dul. Ec. Teodoroiu, accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, într-o zonă cu trafic mic.

Întreaga structură rutieră din cadrul ansamblului de locuințe a fost refăcută și modernizată, corespunde necesităților zonei și poate să asigure un trafic fluent, normal, inclusiv pentru zona propusă în prezenta documentație.

Circulația pietonală în zona studiată este deservită de trotuare cu lățimi aproximative de 1,70m.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

- **Asigurarea locurilor de parcare** (aproximare pentru faza PUZ, se va detalia la fazele ulterioare, PT, DTAC).



PROFINTOP

SS SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- Necesarul de locuri de parcare se stabilește conform anexei 5 din RGU.

- *Apartamente propuse – aproximativ 64.*

Pentru locuințe, conform Anexa nr. 5, art. 5.11.1. din H.G. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism, se prevede câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Total necesar locuri de parcare = 32 (conform concept din P.U.Z., numărul se va definitiva la faza D.T.A.C./P.T.)

- *Spații comerciale – 9800mp suprafață construită împărțită în 4 spații distincte.*

Pentru spații 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 40 m2 suprafață desfășurată de spații comerciale - pentru o suprafață desfășurată de peste 2000 mp.

Total necesar locuri de parcare = 245 (conform concept din P.U.Z., numărul se va definitiva la faza D.T.A.C./P.T.)

Sistemul rutier spațiul de circulație creat pe lot va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltic BA16;
- 5 cm binder BAD 25;
- 6 cm mixtură asfaltică AB31,5;
- 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
- 20 cm fundație din balast

- Sensuri unice, semaforizări etc.

Strada Hidrocentralei este cu sens dublu de circulație. Intrarea și ieșirea din zona studiată va fi semnalizată corespunzător. Ieșirea din incintă se va face la dreapta sau stânga cu aplicarea priorității – STOP.

- Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu dizabilități, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Traficul auto maxim atras de obiectivul: RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII, este estimat la 600 autovehicule în 24 de ore.

Accesul la spațiile comerciale, locuințe și accesul mașinilor de intervenții se realizează pe străzile existente în zonă.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015. Strada de circulație care deservește zona comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii este cu sens dublu, astfel încât



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. EUROTULIP S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

la intrarea și ieșirea din incintă se va respecta cerința "STOP".

În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei ansamblului de locuințe, cât și pe traseul străzii Hidrocentralei se recomandă refacerea întregii semnalizării rutiere orizontale și verticale.

Întocmit:

Ing. Mureșan Adriana

Numele și prenumele verficatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul Af

REFERAT nr. 3822/ 29.10.2025

privind verificarea de calitate la cerința **Af** a proiectului

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL : RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN SUBZONA INDUSTRIALA IN SUBZONA COMERCIALA, DEPOZITARE, LOCUINTE COLECTIVE, TURISM SI SERVICII

1. Date de identificare:

- faza: **SG - Studiu Geotehnic**
- proiectant de specialitate **P.F.A. ANINOIU C. DANIEL**
- beneficiar: **SC EUROTULIP SRL PRIN FIROIU CORNEL GABRIEL**
- amplasament: **STR TERMOCENTRALEI, F.N. MUN. TARGU-JIU, JUDETUL GORJ**
- data prezentării proiectului pentru verificare: **28.10.2025**

2. Caracteristicile principale ale proiectului :

Documentația prezentată spre verificare reprezintă studiu geotehnic necesar pentru obținerea de date geotehnice ale zonei care cuprinde amplasamentul studiat pentru a se putea preciza natura litologică, stratificația principalelor caracteristici geotehnice ale stratului de fundare, adâncimea optimă de fundare, nivelul apei subterane pentru proiectarea și execuția lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL : RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN SUBZONA INDUSTRIALA IN SUBZONA COMERCIALA, DEPOZITARE, LOCUINTE COLECTIVE, TURISM SI SERVICII**

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării construcției proiectate este situată în este situată în ZONA DACIA-TERMOCENTRALEI, MUN. TARGU-JIU, JUDETUL GORJ .

Prezentul studiu geotehnic a fost realizat pe baza datelor geotehnice obținute din forajele de referință executate anterior în zona limitrofă, a 5 sondaje geotehnice realizate conform prevederilor NP 074/2022.

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

Din punct de vedere **geologic**, din punct de vedere geologic, Municipiul Targu-Jiu se afla în unitatea geomorfologica a Depresiunii Getice, în bazinul superior al Jiului. Sectorul superior al bazinului hidrografic al Jiului, care include teritoriul municipiului Târgu Jiu, este poziționat în unitatea geomorfologică a Depresiunii Getice din unitatea majoră a avandosei Carpaților Meridionali. Unitate de tranziție de la sectorul montan la extremitatea vestică a câmpiei Române, Depresiunea Getică este constituită din trei trepte morfologice distincte, extinse sub forma unor benzi dinspre VSV spre NNE.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situându-se la nivelul pietrișurilor, la adâncimi de 4 m față de suprafața terenului natural, cu posibilități ascensionale până la adâncimea de 4-20 m în cele mai defavorabile situații de precipitații atmosferice.

Din punct de vedere **climatic**, Clima zona cercetată are o climă temperat-continentală, cu caracteristicile :

- temperatura medie anuală +10,2°C - temperatura minimă absolută - 31,0°C
- temperatura maximă absolută +40,6°C
- Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:
- iarna161,6 mm - primăvara.....193,7 mm
- vara 209,3 mm - toamna 188,4 mm

Numele și prenumele verficatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul Af

Din punct de vedere **seismic**, arealul studiat are coeficientul seismic $K_s=0,15$, iar perioada de colt $T_c=0,7$ sec, respective accelerația gravitațională A_g IMR=225 ani = 0,15 (Normativ P100-1/2013). Zona se încadrează din punct de vedere al intensității seismice în zona de grad VI, conform scării MSK.

Adâncimea de îngheț în zonele studiate, este de 0.80cm, conform STAS 6054 – 77.

Încadrarea **prealabilă** a lucrării în **CATEGORIA GEOTEHNICĂ** asociată cu **RIScul GEOTEHNIC** s-a făcut, conform NP 074-2022, funcție de următorii factori, cu următorul punctaj, astfel:

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	Descrierea situatiei din amplasamentul studiat	Punctaj estimativ
Conditii de teren	Teren bun	2 puncte
Apa subterana	Epuismente normale	1 punct
Importanta constructiei	Normala	2 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 puncte
Seismicitate	Zona seismica de calcul $a_g=0,15g$	2 punct
Punctaj estimativ		8 puncte

Conform acestui punctaj realizat (8 puncte) rezultă: Risc geotehnic – “Redus” și categoria geotehnică – “1”.

Din punct de vedere **litologic**, stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel: sol vegetal argilos, strat argila cefeniu -bruna, strat argila cefeniu- rosiatica slab nisipoasa, plastic vartoasa.

Calculul terenului de fundare: P conv corectata 257 kPa. Solutia de fundare este cea directa.

- GP 129 – 2014 – Ghid privind Proiectarea geotehnică;
- NP 125 – 2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire;
- NP 112 – 2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă;
- SR EN 1997-1:2004/NB:2016 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli generale. Anexa națională;
- SR EN 1997-1:2004/AC:2009 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli generale;
- SR EN 1997-2:2007 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cercetarea terenului;
- SR EN 1997-2:2007/NB:2009 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cercetarea terenului. Anexa națională;
- SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cercetarea terenului;
- SR EN ISO 22475-1:2021 – Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurare a apei subterane. Partea 1: Principii tehnice de execuție;
- STAS 1242/3-87 – Teren de fundare. Cercetarea prin sonde deschise;
- STAS 1242/4-85 – Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri;
- SR EN ISO 14688-2:2018 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2. Principii pentru o clasificare.

3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Tema de proiectare.
- Memoriul elaborat de proiectantul de specialitate în care se prezintă recomandările pentru fundarea lucrărilor prevazute.
- Breviar de calcul în care se fundamentează soluțiile propuse, programul de calcul și listingul.
- Alte documente.

4. Concluzii asupra verificării:

- În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și stampilându-se conform îndrumatorului.

Am primit doua exemplare,

Am predat doua exemplare,

Verificator tehnic atestat,

Dipl. Ing. Raul Dumitru Chiriac



Seria **CAV Nr.10609**



ROMÂNIA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI



**CERTIFICAT
DE ATESTARE
TEHNICO - PROFESIONALĂ**

În aplicarea dispozițiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației cu nr. 327/ 2022 și promovării examenului organizat conform Procedurii de atestare tehnico-profesională a verficatorilor de proiecte și a experților tehnici aprobată prin Ordinul MDLPA nr.817/2021, cu modificările și completările ulterioare, în sesiunea IULIE 2022

SE ATESTĂ

DI. CHIRIAC RAUL-DUMITRU

Cod numeric personal: **1871016011846**

De profesie: **ing.**

Județul/Sectorul: **ALBA**

Localitate: **BLAJ**

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională: Af- Rezistență mecanică și stabilitate pentru masivele de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate prin investigații geotehnice și proiectare geotehnică

NIVELUL: nu este cazul

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE ATTILA



Data emiterii: **22.11.2022**

Semnătura titularului ...

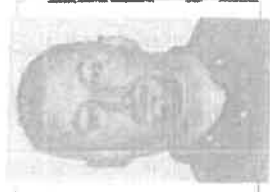
LEGITIMAȚIE
Seria CAV
Nr. 10609

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dl. CHIRIAC RAUL-DUMITRU

Cod numeric personal: 1871016011846

Profesia: Ing.



ATESTAT

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională - AI - Rezistență mecanică și
stabilitate pentru masivele
de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate prin
investigații
geotehnice și proiectare geotehnică
Nivelul: nu este cazul

Data emiterii: 22.11.2022

Director
Anca CITAVALAR

Valabilă de la:
22.11.2022

(LS)

Până la: 22.11.2027

Sef birou,
Andreea UNGROP

Semnătura titularului

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-
profesională de expert tehnic / verficator de proiecte

MDLPA

Seria CAV Nr. 10609

FOAIE DE CAPAT

STUDIU GEOTEHNIC NR. 89/2025

OBIECTIV :Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii

AMPLASAMENT : Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj.

**BENEFICIAR: S.C. Eurotulip S.R.L. prin Firoiu Cornel Gabriel,
Mun. Târgu Jiu, str. Islaz, nr. 17, camera nr. 6, et. P, jud. Gorj.**

PROIECTANT GENERAL : PROFINTOP

Documentatie pentru : P.U.Z.

Inginer geolog : Aninoiu Daniel



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Filă de capăt.....	pag.1
2. Borderou.....	2
3. Studiu geotehnic.....	3

CUPRINSUL:

1. DATE GENERALE.....	3
1.1. Introducere.....	3
1.2. Date tehnice – sistem construcție.....	3
2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT.....	5
2.1. Date privind zonarea seismică.....	6
2.2. Date geologice, geomorfologice și hidrogeologice.....	6
2.3. Istoric, vecinătăți.....	9
3. Structura terenului de amplasament.....	9
3.1. Lucrări geotehnice – stratificarea terenului.....	9
3.2. Caracteristicile geotehnice ale pământurilor.....	10
4. Încadrarea în categoria geotehnică.....	11
5. Precizări asupra construcției.....	12
6. Stabilirea categoriei geotehnice.....	12
7. Concluzii și Recomandări geotehnice.....	14

STUDIU GEOTEHNIC

: Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii

1. DATE GENERALE

1.1. Introducere

Municipiul Târgu-Jiu se află la intersecția paralelei $45^{\circ} 02'$ latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată.

Așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu-Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană, la nord de confluența Amaradiei Pietroase cu Jiul, municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.

Municipiul Târgu-Jiu este situat în partea centrală a județului Gorj și are următoarele vecinătăți: nord – comuna Turcinești, orașul Bumbești-Jiu, comuna Stănești; est – comuna Bălănești și comuna Scoarța; sud – comuna Drăgulești și comuna Dănești; vest – comuna Bălești și comuna Lelești.

Pe teritoriul municipiului Târgu-Jiu sunt amplasate cele 8 localități componente: Slobozia – în continuarea orașului, în partea de vest a acestuia; Bârsești – amplasată la circa 1 km, la marginea de vest a orașului Târgu-Jiu; Polata – la circa 6 km de oraș, în partea de vest; Ursați – la 5 km de Târgu-Jiu, în partea de vest; Drăgoieni – în continuarea orașului Târgu-Jiu, în partea de est; Iezureni – amplasată la 0,5 km de marginea orașului în partea de nord; Preajba Mare – la circa 3,5 km de oraș, în partea de est; *Românești în continuarea orașului, în partea de sud.*

Construcția va fi amplasată pe strada Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., număr cadastral 57895, 68765, 68764.



Analiza, prelucrarea și interpretarea rezultatelor s-a făcut conform următoarelor standarde, normative	
Principii generale de calcul al terenului de fundare	STAS 3300/1-85
Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe	STAS 3300/2-85
Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere	SR EN ISO 14688/12004
Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare	SR EN ISO 14688/22004
Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale	SR EN 1997-1/2004
Teren de fundare. Clasificarea și identificarea pământurilor	STAS 1243-88
Geotehnică. Terminologie. Simboluri și unități de măsură STAS	STAS 3950-81
Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României	STAS 6054-77
Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri	P-100-1/2013
Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții	NP 074 - 2014
Instrucțiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin Normativul C159/1989 metoda penetrării cu con, penetrare statică, penetrare dinamică, vibropenetrare	Normativul C159/1989
Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici	NP 122/2010
Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață	NP 112/2014

Alte publicații și cărți de specialitate ce au stat la baza studiului geotehnic.

- Geologia României – V. Mutihac 1981
- Penetrometria și explorarea solurilor : Guy Sanglerat 1972
- Fundații – A. Stanciu și I. Lungu 2008
- Geotehnică și fundații - Păunescu 1982
- Proiectarea Fundațiilor și Construcții – M.J. Tomlinson 1998
- Geologie Inginerească vol. 1 & 2 – Ion Băncilă 1980

La întocmirea studiului au fost utilizate datele de specialitate din harta geologică 1:200.000 Târgu-Jiu.

Studiul geotehnic respectiv s-a întocmit la solicitarea proiectantului general PROFINTOP de către inginer geolog Aninoiu Daniel, în calitate de specialist.

Studiul prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare pentru obiectivul care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu geotehnic se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații directe și investigații prin sondaje geotehnice în teren, cu determinări de laborator pe probe de roci prelevate din stratificația interceptată.

Parametrii geotehnici determinați și prezentați în studiu de față, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului care se proiectează în condițiile unor depozite argiloase de suprafață cu grosimi reduse urmate în adâncime de pietriș cu bolovâniș în matrice nisipoasă care constituie terasa aluvionară inferioară a râului Jiu

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat aparține zonei depresionare Tg.Jiu – Câmpul Mare cu dealuri de altitudine joasă ravenate de văi largi aluvionare orientate aproximativ pe direcția nord – sud. Zona depresionară din bazinul hidrografic al Jiului prezintă o succesiune de văi și interfluvii cu versanți în pantă domoală, uneori accentuată și înclinări variate, acoperiți parțial cu păduri de foioase. Culmile dealurilor sunt largi sau mai puțin largi cu aspect divergent, orientate aproximativ pe direcția nord-sud, afectate pe alocuri de mici eroziuni de versant, manifestate succesiv și denivelări medii de până la 30 m față de baza de eroziune locală situată la nivelul văilor adiacente. Interfluviile cu înălțimi în jur de 200 m sunt acoperite în majoritate cu vegetație forestieră, versanții sunt constituiți din terenuri fânețe, pășuni, iar luncile aluvionare din teren arabil. Formarea versanților și văilor din perimetru se datorează unui proces de adâncire a cursurilor de apă și a faptului că în structura deluroasă există o alternanță de roci friabile alcătuite în principal din straturi alternante de prafuri, nisipuri și argile. Procesul de adâncire a văilor a fost accelerat și de mișcările neotectonice ale pleistocenului mediu și superior care au afectat dealurile subcarpatice. Numeroasele eroziuni de versanți au scos la iveală o succesiune de formațiuni stratigrafice cu parametri fizico-mecanici diferiți determinând, în condițiile unui climat umed, declanșarea unor alunecări superficiale/locale de teren. În arealul orașului Târgu Jiu care include și amplasamentul cercetat, terenul este aproximativ plan și reprezintă terasa și lunca aluvionară a râului Jiu, a râului Susita înspre vest și a pârâului Amaradia situată la sud-est. Clima este temperat continentală cu influențe mediteraneene, caracterizată prin temperaturi medii de -2° până la -4° iarna și de $+20$ până la $+22^{\circ}$ vara. Media anuală a precipitațiilor din zonă este cuprinsă între 700 – 800 mm coloană de apă. Situația statistică multianuală a precipitațiilor din zonă atestă că cele mai mari cantități lunare de precipitații se înregistrează în perioada mai – iunie (220 – 470 mm) când sunt frecvente ploile de convecție termică și termodinamică.

Amplasamentul aparține zonei de platou a terasei joase, pe partea stanga râului Jiu, din partea de est a orașului Tg.-Jiu, în interfluviul Jiu-Amaradia.

Geomorfologic, amplasamentul este plan. Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să-i afecteze în timp stabilitatea.

Depozitele litologice care alcătuiesc terenul sunt reprezentate de solul vegetal și argile nisipoase de suprafață, cu grosimi variabile în jurul adâncimii de 0,70 m față de suprafața terenului natural. Datorită caracterului compact și mai puțin permeabil al argilei prăfoase de suprafață, infiltrațiile apei meteorice înspre stratul grosier din adâncime cu pietrișuri sunt anevoioase și necesită o perioadă mai lungă de timp. Sub stratul argilo-prăfos de suprafață la adâncimi în jur de $-0,70$ m, este interceptat stratul de fundare alcătuit din depozite grosiere de terasă aluvionară cu pietrișuri și bolovăniș în matrice nisipoasă. La partea superioară (zona de trecere la depozitele fine pelitice), depozitele grosiere de terasă aluvionară au un aspect mai pământos datorită conținutului mai mare de argilă în nisipul din componența pietrișului. Sub depozitele grosiere de terasă aluvionară, la adâncimi de peste $-4,00$ m, se dezvoltă o acumulare-reper a fundamentului geologic cu agregate minerale pe o adâncime considerabilă.

În regiunea cercetată, formațiunile întâlnite sunt de vârstă cuaternară (Pleistocen

inferior, mediu și superior și Holocen superior).

Pleistocen inferior (qp1): este reprezentat printr-un complex de pietrișuri, nisipuri, bolovanisuri, cu intercalatii de argile (stratele de Candesti). Aceste depozite prezintă o dezvoltare continuă pe platoul Preajba. Grosimea acestor strate variază între 30 și 50 m, din terasa superioara T1.

Pleistocen mediu – superior (qp2 – qp3): Stratele de Candesti sunt acoperite de pietrișuri, argile nisipoase rosii care la partea superioara trec la depozite prafoase galbui. Grosimea lor variaza intre 5 m si 20 m, terasa nr2 zona Narciselor, terasa nr. 2.

Pleistocen superior (qp3): depozitele aluvionare aparținând terasei inferioare Aluviunile terasei inferioare din zona centrala a orasului au o grosime cuprinsă între 4 și 9 m. Aceste aluviuni sunt considerate ca reprezentând partea mijlocie a Pleistocenul superior.

Pleistocen superior (qp3): depozitele aluvionare aparținând terasei inferioare. Terasa inferioară apare larg dezvoltată în bazinul Jiului. Ea ocupă tot interfluviu din aval de , iar depozitele ei aluvionare aflorează prin numeroase locuri din ambele văi, cu grosimea totală a sedimentelor fiind de 10-35 m.

Holocen superior (qh²): pietrișurile, nisipurile și argilele aparținând șesului aluvial au fost repartizate părți superioare a holocenului.

Depozitele litologice care alcătuiesc terenul sunt reprezentate de solul vegetal și argile nisipoase de suprafață, cu grosimi variabile în jurul adâncimii de 0,70 m față de suprafața terenului natural. Datorită caracterului compact și mai puțin permeabil al argilei prafoase de suprafață, infiltrațiile apei meteorice înspre stratul grosier din adâncime cu pietrișuri sunt anevoioase și necesită o perioadă mai lungă de timp. Sub stratul argilă prașos de suprafață la adâncimi în jur de – 0,70 m, este interceptat stratul de fundare alcătuit din depozite grosiere de terasă aluvionară cu pietrișuri și bolovăniș în matrice nisipoasă. La partea superioară (zona de trecere la depozitele fine pelitice), depozitele grosiere de terasă aluvionară au un aspect mai pământos datorită conținutului mai mare de argilă în nisipul din componența pietrișului. Sub depozitele grosiere de terasă aluvionară, la adâncimi de peste - 4,00 m, se dezvoltă o acumulare-reper a fundamentului geologic cu agregate minerale pe o adancime considerabila.

Din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul este caracterizat de un nivel hidrostatic al apei subterane, variabil în jurul adâncimii de 1,90 m față de suprafața terenului natural. Prezintă caracter ascensional stabilizându-se în săpătură deschisă la adâncimi în jur de – 1,60 m față de TN. În cele mai defavorabile situații când precipitațiile

atmosferice sunt abundente, pot fi interceptate infiltrații de apă subterană la cote superioare și chiar băltiri de suprafață ale apei meteorice.

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă.

Climatul în regiune

Clima perimetrului cercetat este temperat - continentală, având următorii parametri:

- *temperatura medie anuală* +8.7 – 9.9°C;
- *temperatura minimă absolută* -31,0°C;
- *temperatura maximă absolută* +40,6°C.

Precipitațiile medii anuale au valori de 750 - 800 mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 150 - 180 mm;
- primăvara..... 180 - 220 mm;
- vara 200 - 230 mm;
- toamna 170 - 200 mm.

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

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

Geomorfologic, amplasamentul este aproximativ plan cu o ușoară cădere, aproape insesizabilă spre sud vest. Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să-i afecteze în timp stabilitatea.

Depozitele litologice care alcătuiesc terenul sunt reprezentate de solul vegetal și argile nisipoase de suprafață, cu grosimi variabile în jurul adâncimii de 0,70 m față de suprafața terenului natural. Datorită caracterului compact și mai puțin permeabil al argilei prăfoase de suprafață, infiltrațiile apei meteorice înspre stratul grosier din adâncime cu pietrișuri sunt anevoioase și necesită o perioadă mai lungă de timp. La partea superioară (zona de trecere la depozitele fine pelitice), depozitele grosiere de terasă aluvionară au un aspect mai pământos datorită conținutului mai mare de argilă în nisipul din componența pietrișului. Sub depozitele grosiere de terasă aluvionară, la adâncimi de peste - 4,00 m, se dezvoltă o acumulare-reper a fundamentului geologic cu agregate minerale pe o adâncime considerabilă.

Din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul este caracterizat de un nivel hidrostatic al apei subterane, variabil în jurul adâncimii de 1,90 – 2,00 m față de suprafața terenului natural. Prezintă caracter ascensional stabilizându-se în săpătură deschisă la adâncimi în jur de – 1,60 m față de TN. În cele mai defavorabile situații când precipitațiile atmosferice sunt abundente, pot fi interceptate infiltrații de apă subterană la cote superioare și chiar bălțiri de suprafață ale apei meteorice.

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă.

2.3. Istoric, vecinătăți

Pe terenul actual, e un teren intravilan. Fara probleme cu vecinatatile.

3. STRUCTURA TERENULUI DIN AMPLASAMENT

Terenul din amplasamentul de fundare este alcatuit din roci apartinand Cuaternarului : sol vegetal si argile galbui nisipoase, prafoase, iar in baza pietrisuri din terasa veche.

3.1. LITOLOGIA TERENULUI

Pentru investigarea terenului de fundare pe amplasamentul obiectivului care se proiectează s-au efectuat două sondaje directe.

Sondaj direct S₁

0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 m - argilă cafeniu-bruna

2,35m argila cafeniu-rosiatica slab nisipoasa, plastic vartoasa

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă.

Sondaj direct S₂

0,30 m - sol vegetal argilos;

0,50 m - argilă cafeniu-bruna

2,10m argila cafeniu-rosiatica slab nisipoasa, plastic vartoasa

Tabelul nr. 1 Caracteristici fizice ale pământurilor întâl.

Strat		Caracteristici fizice							
		Umiditatea naturală	Indice de plasticitate	Indice de consistență	Grad de indesare	Greutate volumetrică	Porozitate	Indice de porozitate	Grad de umiditate
		W %	I _p -	I _c -	I _d -	γ _a KN/m ³	n %	e -	S _r -
Argile	Domeniu de variație	21.4	24.0	0.76		18.5	42.6	0.74	1.01

Tabelul nr. 2 Caracteristici mecanice ale pământurilor întâlnite

Strat		Caracteristici Mecanice						
		Unghi de frecare internă	Coeziune	Modul de deformare edometrică	Coefficient de compresibilitate	Tasare specifică	Coefficient lui POISSON	Modul de deformare lineară
		Φ	c	M_{2-3}	α_{v2-3}	e p ₂	v	E
		grade	kPa	daN/cm ²	cm ² /daN	cm/m	-	kPa
Argile	Domeniu de variație	15	0.35	111	0.016	3.5	0.42	21000 ÷ 25000

3.3. Caracteristicile geotehnice ale pământurilor.

Stratul de suprafață alcătuit din argile prăfoase-nisipoase gălbui, prezintă următorii parametrii geotehnici medii:

- umiditatea naturală - $w \% = 23,30\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 18,60 \text{ KN/m}^3$;
- porozitatea - $n \% = 42,65 \%$;
- indicele porilor - $e = 0,74$;
- indicele de plasticitate - $I_p = 18,70$ (cu plasticitate mijlocie);
- indicele de consistență - $I_c = 0,73$ (plastic consistente);
- gradul de saturare - $S_r = 0,79$ (foarte umede);
- unghiul de frecare interioară - $\Phi = 15,60^\circ$;
- coeziunea - $c = 25,00 \text{ kPa}$.

4. Încadrarea în categoria geotehnică

În conformitate cu prevederile normativului - indicativ NP 074/2022, 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.

4.1. ÎNCADRARE TEREN PENTRU SĂPĂTURĂ

În conformitate cu indicatorul TS – 1982, terenul din amplasament se încadrează astfel :

Denumire teren	Categoria de teren după modul de comportare la săpat	
	Manuală	Mecanică
Formațiunea pelitica argiloasa	Semitare	III
Agregate minerale	Tare	V

5. CATEVA PRECIZARI ASUPRA CONSTRUCTIEI

5.1 Din discutiile purtate cu beneficiarul rezulta ca se vor demata lucrarile la o **Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii**

Sistemul de fundare e format din fundatii izolate peste roca de baza.

6. STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

6.1. Risc geotehnic rezultat

În urma observațiilor de teren conform " Ghidului privind modul de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții – indicativ GT 035/2002" și "Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare - indicativ NP 074/2022" , pentru amplasmentul studiat rezultă următoarele :

FACTORII CARE CONDIȚIONEATĂ RISCUL GEOTEHNIC	DESCRIEREA SITUAȚIEI DIN AMPLASAMENTUL STUDIAT	PUNCTAJ ESTIMAT
Condiții de teren	Teren bun = teren argilos acoperit de patura de sol vegetal.	2 puncte
Apa subterană	Nu a fost semnalata apa in conditiile unor precipitatii peste medie; epuismențe normale.	1 punct
Categoria de importanță a construcției	normala	2 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Seismicitate	Zonă seismică de calcul de tip " E "	2 puncte
PUNCTAJ TOTAL ESTIMAT		8 puncte

În concluzie, pentru obiectivul Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii

punctajul total este de 8 puncte, rezultând o încadrare la categoria de risc geotehnic redus, respectiv o încadrare în categoria geotehnică 1, încadrare ce corespunde prezumțiilor inițiale.

6.2. Adâncimea minimă de fundare

Adâncimea minimă de fundare este sub adâncimea de îngheț (-0.80 m) de la suprafața terenului sistematizat, in jurul adâncimii de 1,00m.

6.2. Conditii de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu cu datele de referință ale zonei, se stabilesc următoarele condiții de fundare:

Terenul este aproximativ plan și stabil;

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare alcătuit din argile nisipoase este de 350 kPa.

Nivelul hidrostatic de bază al apei subterane este interceptat la adâncimi variabile la peste 2,90 m față de suprafața terenului natural. Fiind ascensional se stabilizează în săpătură deschisă la adâncimea medie de 2,90m față de TN;

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă;

Se recomandă fundarea obiectivului pe fundații izolate sub ziduri la adâncimea minimă de - 1,0 m față de suprafața terenului natural.

Conform „Cod de proiectare seismică - indicativ P100 – 1 – 2013, amplasamentul respectiv este caracterizat de următorii parametri:

- Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este de 0,15 g;

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

Corespunzător CR 1 – 1 – 3 – 2012, Încărcarea din zăpadă pe sol (s_k) este de 2,0 kN/m².

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului (q_b), având IMR = 50 ani este de 0,40 kPa, CR 1 – 1 – 4 / 2012.

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

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

6.3. Recomandări geotehnice

6.3. Calculul terenului de fundare

Presiunile convenționale de calcul conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază a Presiunii Convenționale de Calcul - P_{conv} care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 350 kPa.

Pentru alte lățimi și adâncimi de fundare considerate de proiectantul de structuri se va calcula presiunea convențională cu relația:

$$P_{conv} = P'_{conv} + C_B + C_D, \text{ în kPa}$$

Unde:

P_{conv} – valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul (350- kPa)

C_B – corecția de lățime (kPa)

C_D – corecția de adâncime (kPa)

Corecția de lățime C_B se determină cu relația:

$$C_B = P'_{conv} \times K_1 \times (B - 1) \text{ (kPa), în care:}$$

K_1 – coeficient egal cu 0,05

B – lățime de fundație mai mică de 5 m

Corecția de adâncime C_D se determină cu relația:

Mai mică de 2,00 m

$$C_D = P'_{\text{conv}} \times \frac{D_f - 2}{4} \text{ (kPa)},$$

Pentru $D_f=0,90\text{m}$ P_{conv} . Corectata=257 kPa

Mai mare de 2,00 m

$$C_D = K_2 \times \gamma \times (D_f - 2) \text{ (kPa)}, \text{ în care:}$$

D_f - adâncimea de fundare în metri

K_2 - coeficient egal cu 1,5

γ - greutate volumica de calcul

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 în conformitate cu Normativul pentru proiectarea structurilor de fundare directă – NP 112/2014.

7.CONCLUZII SI RECOMANDARI PENTRU PROIECTARE

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se:

P_{conv} . corectata=254 kPa

in ipoteza unor fundatii directe,izolate cu $B=0,50\text{m}$ si $D_f=0,90\text{m}$.

► Adâncimea maxima de inghet este de 0,80m iar din punct de vedere seismic zona de calcul este E, cu un coeficient $a_g=0,12$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7''$; intensitatea seismica de calcul 6, scara MSK, cu o pauza de revenire de 100 ani.

Fata de cele prezentate mai sus propunem urmatoarele:

► Soluția de fundare pentru: **Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii** este cea "directă".

► Adâncimea minimă de fundare va fi sub adâncimea de inghet de 0,80m (în jurul adâncirii de 0,90m, respectiv fundația urmând să se "rezeme" pe roca de baza.

► Soluția de fundare presupune eliminarea obligatorie a paturii deluviale și a eventualelor umpluturi (nedetectate în cadrul lucrărilor de teren și a căror prezență este probabilă, având în vedere că s-au mai făcut anumite umpluturi în terenul studiat. În eventualitatea detectării în groapa de fundare, a unor umpluturi sau rădăcini de copaci care coboară local sub cota de fundare, acestea vor fi îndepărtate și înlocuite cu beton slab.

► Se recomandă efectuarea unor lucrări de amenajare pe verticală a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitație în vecinătatea imobilului proiectat, constând în realizarea unui sistem de preluare, dirijare și evacuare către exterior a apelor de precipitații, respectiv :

-pantă continuă a terenului, trotuare și dren perimetral cu descărcare în exteriorul incintei (la minimum 1-2 m depărtare de fundația clădirii). Acest dren are rolul de a prelua apele care se scurg din apele pluviale.

► Înainte de turnarea betoanelor nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înmoroarea și degradarea terenului.

► Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1 : 1,2 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal.

► Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

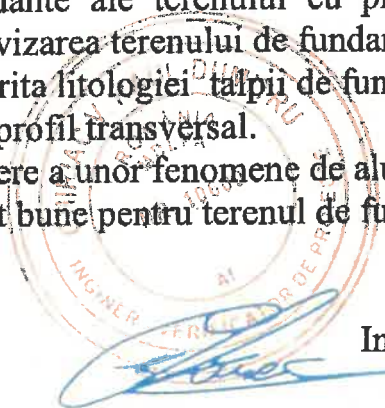
► În cazul unor neconcordanțe ale terenului cu prezentul studiu constatate la finalul excavațiilor se recomandă avizarea terenului de fundare de către persoane de specialitate.

► Tășările diferențiale datorită litologiei talpii de fundare, sunt minime.

► Nu s-au observat falii în profil transversal.

► Nu sunt riscuri de producere a unor fenomene de alunecare.

► Condițiile geotehnice sunt bune pentru terenul de fundare.



Intocmit
Ing.geolog Aninoiu Daniel





PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE.....	2
1.1. Date de recunoaștere a documentației	2
1.2. Obiectul documentației	2
1.3. Surse documentare și baza legală.....	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	5
2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate	5
2.2. Încadrarea în localitate.....	6
2.3. Elemente ale cadrului natural	7
2.4. Circulația.....	10
2.5. Ocuparea terenurilor	11
2.6. Echiparea tehnico-edilitară	13
2.7. Probleme de mediu.....	13
2.8. Opțiuni ale populației	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	15
3.2. Prevederi ale PUG Tg-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă	18
3.3. Valorificarea cadrului natural	18
3.4. Organizarea circulației	18
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	20
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	25
3.7. Protecția mediului	26
3.8. Obiective de utilitate publică	31
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	32



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii
- **Adresa:** Mun. Tg-Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 49, Jud. Gorj
- **Beneficiar:** S.C. EUROTULIP S.R.L.
- **Proiectant:** S.C. PROFINTOP S.R.L.
- **Data elaborării:** 2025

1.2. Obiectul documentației

• Solicitări ale temei-program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul "Elaborare PUZ- Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii", conform temei de proiectare dată de beneficiar.

Obiectivele prezentei documentații P.U.Z. sunt:

- Stabilirea zonificării funcționale a terenurilor cu C.F. nr. 57161, 38887;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenul studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Stabilirea existența rețelelor tehnico-edilitare și necesitatea extinderii lor și/sau racordării la ele;
- Stabilirea circulațiilor publice rutiere;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- Mobilarea urbanistică la nivel de concept;



Amplasamentul reglementat se compune din două parcele terenuri curți-construcții una având nr. cad. 57161 liberă de construcții și una având nr. cad. 38887 ocupată în prezent de construcții industrial edilitare, anexe și administrative, construcții pe care beneficiarul le va desființa. Zona aflată în studiul de față se află în intravilanul Municipiul Tg.-Jiu, strada Hidrocentralei, CF: 57161 și 38887.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se află în unitatea teritorială de referință U.T.R. 5 - Zonă cu funcțiuni mixte - Debarcader.

Terenurile se află în proprietatea S.C. EUROTULIP S.R.L.

Prin prezenta documentație 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.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă și reglementarea condițiilor de construibilitate, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prin contextual urbanistic zona studiată aparține conform P.U.G. Târgu Jiu în vigoare ca o zonă aflată în intravilanul municipiului Târgu Jiu în imediata vecinătate a unor subzone de locuințe colective, instituții și servicii publice cu funcțiuni complementare. Nu se află în derulare un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată. Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu nr.



986/17.07.2025, confirmă intențiile de realizare a obiectivelor de investiții P.U.Z. dezvoltare ca zona de servicii, comerț, locuire și depozitare.

1.3. Surse documentare și baza legală

• Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

° Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit valabilitatea prin HCL 537/2023;

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

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;
- studiul geotehnic întocmit la solicitarea beneficiarului;
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

• Date statistice

P.U.G. Târgu Jiu aprobat prin HCL 159/1998, prelungit prin HCL 537/2023.

Strategia de dezvoltare a Municipiului Târg Jiu.

• Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de dezvoltare mixtă.

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 regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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 privind 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

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Târgu Jiu în unitatea teritorială



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

de referință U.T.R. 5, situată în partea de nord-vest a Municipiului Târgu Jiu. În vecinătatea terenului se află preponderent locuințe colective, instituții și servicii publice cu regim mediu de înălțime.

Date privind evoluția zonei

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de dezvoltare locuințe, servicii, comerț și de depozitare, spații verzi și diverse instituții și servicii publice.

• Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic actual se poate aprecia ca zonă ce se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de locuințe și servicii.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ. În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenurile sunt salubre.

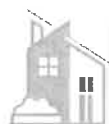
2.2. Încadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, și au o suprafață totală de 34.233 mp. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 986/17.07.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenurile situate în zona de nord-est a orașului.

Terenurile reglementate se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, identificate prin C.F. nr. 57161, 38887, terenuri situate în intravilan.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare având nr. cad. 57161-sunt următoarele:



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- la Nord – strada Hidrocentralei;
- la Sud – Teren neintabulat ocupat cu construcții de locuințe și terenul având nr. cad. 40961-instituții publice și servicii;
- la Est – Teren cu nr. cadastral 72141-teren liber de construcții -proprietate privată;
- la Vest – Teren liber de construcții având nr. Cad. 36338 ce se suprapune peste strada Bicaz și strada Bicaz-neintabulată.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare având nr. cad. 38887-sunt următoarele:

- la Nord – teren liber proprietate privată având nr. cad. 68157 teren reglementat prin PUZ în lucru pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare și teren având nr. Cad. 58537-proprietatea Statului Român;
- la Sud – strada Hidrocentralei;
- la Est – teren neintabulat ocupat cu construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- la Vest – strada Hidrocentralei;

• Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilități, cooperări în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

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

• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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

Geomorfologic, amplasamentul este plan. Structural, terenul este stabil și nu prezintă la suprafață fenomene distructive evidente, care să-i afecteze în timp stabilitatea.

Depozitele litologice care alcătuiesc terenul sunt reprezentate de solul vegetal și argile nisipoase de suprafață, cu grosimi variabile în jurul adâncimii de 0,70 m față de suprafața terenului natural. Datorită caracterului compact și mai puțin permeabil al argilei prăfoase de suprafață, infiltrațiile apei meteorice înspre stratul grosier din adâncime cu pietrișuri sunt anevoioase și necesită o perioadă mai lungă de timp. Sub stratul argilo-prăfos de suprafață la adâncimi în jur de - 0,70 m, este interceptat stratul de fundare alcătuit din depozite grosiere de terasă aluvionară cu pietrișuri și bolovăniș în matrice nisipoasă. La partea superioară (zona de trecere la depozitele fine pelitice), depozitele grosiere de terasă aluvionară au un aspect mai pământos datorită conținutului mai mare de argilă în nisipul din componența pietrișului. Sub depozitele grosiere de terasă aluvionară, la adâncimi de peste - 4,00 m, se dezvoltă o acumulare-reper a fundamentului geologic cu agregate minerale pe o adâncime considerabilă.

Din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul este caracterizat de un nivel hidrostatic al apei subterane, variabil în jurul adâncimii de 1,90 m față de suprafața



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

terenului natural. Prezintă caracter ascensional stabilizându-se în săpătură deschisă la adâncimi în jur de $-1,60$ m față de TN. În cele mai defavorabile situații când precipitațiile atmosferice sunt abundente, pot fi interceptate infiltrații de apă subterană la cote superioare și chiar băltiri de suprafață ale apei meteorice.

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă.

Adâncimea minimă de fundare este sub adâncimea de îngheț (-0.80 m) de la suprafața terenului sistematizat, în jurul adâncimii de $1,00$ m.

Condiții de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu cu datele de referință ale zonei, se stabilesc următoarele condiții de fundare:

Terenul este aproximativ plan și stabil;

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare alcătuit din– argile nisipoase este de 350 kPa.

Nivelul hidrostatic de bază al apei subterane este interceptat la adâncimi variabile la peste $2,90$ m față de suprafața terenului natural . Fiind ascensional se stabilizează în săpătură deschisă la adâncimea medie de $2,90$ m față de TN;

Agresivitatea apei subterane față de betoane este carbonică intensă și magneziană foarte slabă;

Se recomandă fundarea obiectivului pe fundații izolate sub ziduri la adâncimea minimă de $-1,0$ m față de suprafața terenului natural.

Conform „Cod de proiectare seismică - indicativ P100 – 1 – 2013, amplasamentul respectiv este caracterizat de următorii parametri:

- Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) cu $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este de $0,15$ g;

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



Corespunzător C R 1 – 1 – 3 – 2012, Încărcarea din zăpadă pe sol (s_k) este de 2,0 KN/m².

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului (q_b), având IMR = 50 ani este de 0,40 kPa, CR 1 – 1 – 4 / 2012.

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

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

Fondul construit

În prezent, terenul identificat prin C.F. 57161 cu suprafața de 12.810 mp reprezintă un teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții fiind liber de construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Terenul identificat prin C.F. 38887 cu suprafața de 21.423 mp reprezintă un teren intravilan, având categoria de folosință definită drept curți construcții și pe care există construcții anexe și edilitar industriale, în regim parter, care sunt intabulate și urmează să fie demolate.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz**

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Hidrocentralei situată în partea de est, stradă având o lățime de 7,00 m cu două benzi de circulație și un trotuar cu lățime variabilă între 1.7m și 4.5m, conform secțiunii transversale din planșa Ilustrare urbanistică. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces din strada Hidrocentralei situată în partea de est. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor și a locurilor de



parcare necesare.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Certificatul de Urbanism nr. 986 din 17.07.2025, emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu, menționează la Regimul Economic că ambele terenuri ce fac obiectul prezentului PUZ sunt terenuri situate în intravilan, categoria de folosință curți construcții. Destinația conform vechiului PUG aprobat prin H.C.L. 159/1998 prelungit prin H.C.L. 537/2023: Zonă cu funcțiuni mixte-Debarcader. Din extrasele de carte funciară rezultă că terenurile studiate, identificate prin CF 57161 și 38887 au următoarele caracteristici:

C.F. nr. 57161 Târgu Jiu Nr. Cad.: 57161- Categorie de folosință: curți construcții, intravilan:

S= 12.810 mp Proprietar: Eurotulip S.R.L, fără înscriri privitoare la sarcini.

C.F. nr. 38887 Târgu Jiu Nr. Cad.: 38887 Categorie de folosință: curți construcții, intravilan:

S= 21.423 mp Proprietar: S.C. Eurotulip S.R.L. fără înscriri privitoare la sarcini.

• Relaționări între funcțiuni

Între funcțiunile existente în jurul terenurilor reglementate și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională.

• Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul cu nr. cad. 57161 este liber de construcții.

Terenul cu nr. cad. 38887 are următoarele construcții amplasate:

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
C1	construcții anexă	316	Cu acte	S. construita la sol:316 mp; construita în anul 2004 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift



C2	construcții industriale și edilitare	550	Cu acte	S. construită la sol:550 mp; construită în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C3	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	S. construită la sol:32 mp; construită în anul 2003 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C4	construcții administrative și social culturale	1065	Cu acte	S. construită la sol:1065 mp; construită în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, țiglă nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C5	construcții industriale și edilitare	Din acte: 670 Măsurată: 669	Cu acte	S. construită la sol:669 mp; construită în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C6	construcții industriale și edilitare	374	Cu acte	S. construită la sol:374 mp; construită în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, tablă cutată nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift
C7	construcții industriale și edilitare	348	Cu acte	S. construită la sol:348 mp; construită în anul 2001 materiale: beton, BCA, lemn, plăci azbociment nu deține certificat de performanță energetică nu este dotată cu lift

- P.O.T. existent de 15,66%;

- C.U.T. existent de 0.16

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate este ocupat preponderent din locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+4E.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă mixtă de servicii, comerț, locuire și de depozitare conexă cu funcțiunile existente în zonă.

• **Asigurarea cu spații verzi**



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

În stadiul actual pe terenuri nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde în suprafață de minim 5% pentru fiecare parcelă.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul

- **Principalele disfuncționalități**

- ° Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a cvartalului UTR 5 din care face parte terenul;

- ° Existența unor clădiri ce nu mai corespund exigențelor din prezent.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, telefonizare, canalizare menajeră și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află adiacent, pe strada Hidrocentralei, iar cheltuielile de extindere a rețelilor de utilități vor fi asigurate de beneficiar.

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 execuției lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

• **Relația cadrul natural-cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată cu construcții și suprafața rezervată spațiului verde. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

• **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

• **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul

• **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

• **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietatea este privată, construcțiile propuse pentru dezvoltarea unei zone de servicii și funcțiuni complementare.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului;
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare edilitară.

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI | TÂRGU-JIU | GORJ
0761322076 0721249479

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Târgu Jiu, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. 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 urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Pe terenurile reglementate se propune construirea unor spații comerciale și locuințe colective și eventual alte clădiri din categoria de construcții permise a se construi prin prezentul P.U.Z., detalierea obiectelor de arhitectură urmând să se stabilească la fazele ulterioare aprobării prezentului P.U.Z.

Se estimează un număr maxim de 400 de apartamente în ipoteza construirii de clădiri cu funcțiunea dominantă de locuințe colective cu regim de înălțime P+3 și parter comercial. Această valoare poate fluctua în funcție de dimensiunea apartamentelor, modul de realizare a parcarilor, etc.

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.

O analiză morfo-tipologică urbană relevă un fond construit dominat de două tipologii distincte. Primul tip, înfățișat sub forma unor blocuri de locuințe cu un regim de înălțime ridicat, dezvoltate atât pe vertical, cât și orizontal, amplasat periferic, stabilește cu precizie limitele cartierului. Sentimentul de incluziune, de apartenență este



redat de închiderea, mai ales la nivel vizual și cu o comunicare interior-exterior realizată prin penetrări ritmice la nivel auto și pietonal.

A doua tipologie, cea a blocurilor de locuințe, cu un regim de înălțime redus și dezvoltate doar pe direcția orizontală, definește masa construită din interior. Cu toate acestea, există spații dezvoltate organic, mai mult sau mai puțin coerent și în armonie cu țesutul existent. Terenurile studiate prezintă o astfel de anomalie, o multitudine de chioșcuri compuse haotic și din materiale inadecvate, improvizate adesea, au un aport negativ asupra spațiului public, în special la nivelul circulațiilor pietonale.

Concluziile studiului geotehnic

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se:

$$P_{\text{conv. corectata}} = 254 \text{ kPa}$$

în ipoteza unor fundații directe, izolate cu $B=0,50\text{m}$ și $D_f=0,90\text{m}$.

► Adâncimea maxima de îngheț este de $0,80\text{m}$ iar din punct de vedere seismic zona de calcul este E, cu un coeficient $a_g=0,12$ și o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7''$; intensitatea seismică de calcul 6, scara MSK, cu o pauza de revenire de 100 ani.

Fata de cele prezentate mai sus propunem următoarele:

► Soluția de fundare pentru: Elaborare plan urbanistic zonal: reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii este cea "directă".

► Adâncimea minimă de fundare va fi sub adâncimea de îngheț de $0,80\text{m}$ (în jurul adâncimii de $0,90\text{m}$, respectiv fundația urmând să se "rezeme" pe roca de baza.

► Soluția de fundare presupune eliminarea obligatorie a păturii deluviale și a eventualelor umpluturi (nedetectate în cadrul lucrărilor de teren și a căror prezență este probabilă, având în vedere ca s-au mai făcut anumite umpluturi în terenul studiat. În eventualitatea detectării în groapa de fundare, a unor umpluturi sau rădăcini de copaci care coboară local sub cota de fundare, acestea vor fi îndepărtate și înlocuite cu beton slab.



PROFINTOP

SS SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

► Se recomandă efectuarea unor lucrări de amenajare pe verticală a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitație în vecinătatea imobilului proiectat, constând în realizarea unui sistem de preluare, dirijare și evacuare către exterior a apelor de precipitații, respectiv :

-pantă continuă a terenului, trotuare și dren perimetral cu descărcare în exteriorul incintei (la minimum 1-2 m depărtare de fundația clădirii). Acest dren are rolul de a prelua apele care se scurg din apele pluviale.

► Înainte de turnarea betoanelor nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului.

► Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1 : 1,2 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal.

► Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

► În cazul unor neconcordanțe ale terenului cu prezentul studiu constatate la finalul excavațiilor se recomandă avizarea terenului de fundare de către persoane de specialitate.

► Tasările diferențiale datorita litologiei tălpii de fundare, sunt minime.

► Nu s-au observat falii în profil transversal.

► Nu sunt riscuri de producere a unor fenomene de alunecare.

► Condițiile geotehnice sunt bune pentru terenul de fundare.

Concluziile studiului topografic

Terenurile au acces din str. Hidrocentralei și nu prezintă declivități.

Terenul cu nr. cad. 57161 nu are fond construit.

Terenul cu nr. cad. 38887 are fond construit sub forma a 7 corpuri distincte, edificate cu acte, cu destinații de anexă, industriale și edilitare, respectiv administrative și social culturale.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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

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

Folosința actuală a terenurilor este de curți-construcții.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, respectiv PUG - terenuri situate în intravilan ocupat cu construcții agricole în apropiere de zona de locuințe cu funcțiuni complementare.

Zona studiată se află în intravilanul localității Târgu Jiu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Este amenajată o alee pentru circulația pietonală și carosabilă ce face legătura din Strada Hidrocentralei. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 5% spații verzi din suprafața reglementată pentru fiecare parcelă.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi și plantate.

3.4. Organizarea circulației

Terenul are acces carosabil și pietonal din străzile Hidrocentralei și Bicz.



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

Nu sunt propuse cedări de teren pentru drum.

Necesarul de parcaje se va calcula în funcție de funcțiunea clădirilor conform R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996 pentru construcții comerciale după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru construcții de locuințe se va realiza câte un loc de parcare pentru fiecare apartament +10% vizitatori +4% persoane cu dizabilități locomotorii;

Pentru alte funcțiuni conform celor admise prin RLU din prezentul PUZ se va face conform Anexei nr. 5 din RGU (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii).

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. (punctul 5.13. din anexa 5, R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996)

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum și numărul și configurația locurilor de parcare se va definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizație de Construire.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de servicii.

În prezent folosința actuală este curți-construcții, iar destinația conform PUG terenuri situate în intravilan.

Dezvoltarea prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități.

Utilizări permise:

- locuințe colective;
- comerț cu amănuntul (en-detail) sau cu ridicata (en-gros);
- servicii;
- servicii la parterul blocurilor sau în corpuri independente din punct de vedere structural cu extindere doar la nivelul parterului, cu respectarea zonei de implantare și a indicatorilor urbanistici maximali;

În cazul construirii unor corpuri independente structural, acestea trebuie să fie extinderi ale corpului principal. Extinderea trebuie să respecte specificul construcțiilor vecine, să fie integrată din punct de vedere vizual și urbanistic în aspectul general al construcțiilor învecinate. Extinderile independente structural pot fi edificate și ulterior construcției principale de locuințe colective.

- funcțiunile complementare locuirii permise la parterul clădirilor: restaurant, comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate care nu contribuie la poluarea zonei înconjurătoare.

- terase pentru alimentație publică
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regim de înălțime: - P+3E

Înălțimea maximă: - Hcornișă= 14,00 m de la CTN, Hcoamă = 16,00 m de la CTN

Înălțimea exprimată în metri respectiv în etaje se poate depăși prin elemente decorative, accesuri pe acoperiș, elemente punctuale de înălțime, respectiv un singur etaj retras care să nu depășească cu mai mult de 50% suprafața construită a etajului imediat inferior.

Bilanțul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

INDICI URBANISTICI									
ZONĂ FUNCȚIONALĂ		H max cornișă	H max coamă	P.O.T.	C.U.T.	Retrageri (laturile nespecificate c.f. Cod Civil)			
Zonă mixtă comerț, servicii și locuințe colective		14.0	16.0	70	0.96	4.00m față de aliniament 5.00m față de nr.cad. 58537			
BILANȚ TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPUȘ			
		n.cad. 38887		n.cad. 57161		n.cad. 38887		n.cad. 57161	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Tip teren	Teren intravilan	21423	100	12810	100	21423	100	12810	100
	Teren extravilan	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL tip teren		21423	100	12810	100	21423	100	12810	100
Zonificare funcțională	Zonă mixtă IS+L	8301	39	0	0	0	0	0	0
	Zonă mixtă IS+P	6012	28	0	0	0	0	0	0
	Zonă industrie	0	0	9430	74	0	0	0	0
	Zonă mixtă comerț, servicii și locuințe colective	0	0	0	0	21423	100	12810	100
	Zonă comerț, servicii	7110	33	3380	26	0	0	0	0
TOTAL zonificare funcțională		21423	100	12810	100	21423	100	12810	100
Amenajare teren	Spații verzi (minim)	0	0	0	0	1071	5	641	5
	Construcții (maxim)	4285	20	2562	20	14996	70	8967	70
	Rest teren (variabil)	17138	80	10248	80	5356	25	3203	25
TOTAL amenajare teren		21423	100	12810	100	21423	100	12810	100



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implementare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament cu str. Hidrocentralei și Bicăz a fost stabilită la minim 4,00 m.

Retragerea față de restul limitelor a fost stabilită la minim 0,60 m, cu următoarele mențiuni:

- față de limita cu nr. cad. 58537: minim 5,00m

- limitele laterale și posterioare de 0.60m se pot diminua prin acordul autentic părților (c.f. art. 612 Cod Civil) independent de momentul realizării acordului și/sau de prevederile R.L.U. sau momentul aprobării prezentului P.U.Z.

- în cazul în care beneficiarul prezentului P.U.Z. achiziționează terenuri care au limită comună cu terenurile reglementate prin prezentul P.U.Z., retragerile între terenurile în cauză, pe limita comună de proprietate și în interiorul terenurilor reglementate, se diminuează automat la 0.00m fără a fi necesar alte înscrisuri/documente în acest sens (această prevedere este transmisibilă altor eventuali proprietari care intră în posesia terenurilor reglementate și a terenurilor învecinate care fac limită comună cu terenurile reglementate prin P.U.Z.)

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELELOR

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile terenului, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119/2014. Distanțele între clădirile de pe parcele vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118-2/2013. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

Obiectivele propuse vor fi racordate la sistemele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică, canalizare și colectare deșeuri.

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

Extinderile de rețele, acolo unde este cazul, nu sunt condiționate de obținerea unei autorizații de construire pentru un obiectiv altul decât extinderea rețelei respective.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zona străzii Hidrocentrale.

Canalizarea menajeră

Canalizarea se va realiza din rețeaua stradală existentă.

Apele pluviale vor fi preluate în canalizarea menajeră în cazul în care canalizarea menajeră este comună cu cea pluvială, în cazul în care este separată atunci se va deversa în cea pluvială, sau vor fi deversate pe terenurile reglementate, fără a afecta fondul învecinat, fiind considerate convențional curate.

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu căldură

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentarea cu gaze naturale

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



PROFINTOP

SS SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

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 creează 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 1071mp ocupată de spații verzi pentru terenul cu nr. cad. 38887 și de minim 641mp pentru terenul cu nr. cad. 57161, 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 stradală existentă.

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.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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 lubrifianti 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 activităților 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, aldehyde, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare 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.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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

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

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

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(L(A_{eqT}))$, 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 $L(A_{eqT})$ 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;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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

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

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

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

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

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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



PROFINTOP

SS SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

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.

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;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- 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 industriei (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

• Lista obiectivelor de utilitate publică

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de gaze naturale
- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Canalizare menajeră
- Rețea de telecomunicații
- Asigurarea circulației în incintă

• Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile studiate sunt în proprietatea S.C. EUROTULIP S.R.L și au o suprafață totală de 34.233 mp.

• Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unor unități administrativ-teritoriale: **Nu este cazul**
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii; **Nu este cazul**
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinată schimbului. **Nu este cazul**

Regimul juridic al terenurilor nu relevă faptul că acestea sunt în proprietatea persoanelor juridice pentru parcelele identificate prin CF 57161 și 38887, NC. 57161 și 38887.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifică parțial zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Considerăm ca obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere economic, turistic 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.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

076 1322076

0721249479

- **Priorități de intervenție**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Apreciem propunerile care sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Târgu Jiu. Prin funcțiunea propusă și anume servicii, agrement și sport ce consolidează direcția de reglementare existentă în zonă. Procesele de dezvoltare urbană asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblurilor de locuit și funcțiuni complementare.

- **Categorii de costuri suportate de investitorii privați în interiorul PUZ**

Toate costurile privind rețelele tehnico-edilitare, realizarea accesurilor și amenajarea parcărilor cât și a spațiilor verzi

- **Categorii de costuri suportate de investitorii privați în exteriorul PUZ**

Toate costurile privind dimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

- **Costuri suportate de autoritățile publice locale**

Nu este cazul

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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu-Jiu.

Întocmit,

Urb. Fântână Marian

Marian-
Vasile
Fintina





PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I.DISPOZIȚII GENERALE.....	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
3. DOMENIUL DE APLICARE	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI	9
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	9
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
5.1. Expunerea la riscuri naturale	11
5.2. Expunerea la riscuri tehnologice.....	11
5.3. Asigurarea echipării edilitare	12
5.5. Lucrări de utilitate publică	14
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	15
6.1. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse.....	16
6.2. Accese carosabile	16
6.3. Amplasarea față de aliniament	17
6.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.....	18
6.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă	19
6.6. Orientarea față de punctele cardinale.....	19
6.7. Aspectul exterior al construcției.....	20
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	22
7.1. Accese carosabile	22
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	23
8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	23
8.2. Realizarea de rețele edilitare.....	23
8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	24
8.4. Alimentarea cu apă.....	25
8.5. Alimentare cu apă caldă	25
8.6. Canalizarea	25
8.7. Alimentarea cu energie termică	25
8.8. Rețea de gaze naturale	25
8.9. Alimentare cu energie electrică	26



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076 0721249479

8.10. Telecomunicații	26
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	26
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI	27
10.1. Parcaje.....	27
10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate.	28
10.3. Împrejmuiri	29
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	30
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	30
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	30
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	33



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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 odată aprobat, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale 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 cărora se eliberează



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

certIFICATELE de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în prevederile 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 al terenurilor cu nr. cad. 57161 și 38887. Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenurile aflate în proprietatea S.C. Eurotulip S.R.L.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Târgu Jiu în U.T.R. 5-zonă mixtă, conform PUG, în interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcelele, cu CF nr. 57161 și 38887, respectiv număr cadastral 57161, 38887.

Terenurile în suprafață totală de 34.233 mp, având categoria de folosință curți-construcții dobândite prin acte notariale nr. 3957/12.12.2024 și 1617/06.06.2025.

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.
- Recomandările Avizului de oportunitate
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL 159/1998 și prelungit prin HCL 537/2023
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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. 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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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.
- Ordinul nr. 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- 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.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991-republicată.
- 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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 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.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcelele în suprafață totală de 34.233 mp înscrise în CF nr. 57161 și 38887, respectiv nr cadastral 57161 și 38887.

Prezentul PUZ se va reintegra în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 8 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Suprafețele care fac obiectul prezentului P.U.Z. dețin fond construit nu deține patrimoniu natural.

Terenurile în suprafață totală de 34.233 mp se află în intravilanul Municipiului Târgu Jiu în U.T.R.5 -Zonă cu funcțiuni mixte într-o subzonă industrială și figurează în Cartea Funciară cu nr. 57161 și 38887. Acestea urmează să își schimbe funcțiunea din subzonă industrială în subzonă mixtă: servicii, comerț, locuire colectivă și de depozitare, conform planșei de "Reglementări urbanistice-zonificare".

Autorizarea și execuția construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrul ecologic.

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 execuției 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.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Gorj, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic. Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 110kV, LEA 20kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă. În conformitate cu legislația specifică, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z. Prin documentația P.U.Z. nu se prevăd procese care să implice riscuri tehnologice și nici nu au fost identificate asemenea procese în zona studiată.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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 obiectul PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat. *Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.*

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei. Pentru zonele prevăzute în prezentul P.U.Z., vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare conform OMS 119/2014, art. 4:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit;

În aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească $POT_{max} = 70\%$;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Pentru zona de spații verzi, minim 5%.

Coeficientul de utilizare a terenului-Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice din aliniamentele de mai jos. În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Coeficientul de utilizare a terenului este: C.U.T. maxim 0.96

5.5. Lucrări de utilitate publică

Nu 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.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al localității și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public. Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă

**PROFINTOP**

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

despăgubire, prin hotărâre judecătorească (Legea 33/1994, republicată). Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (Legea 33/1994, republicată). Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, republicată). Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (Legea 255/2010, art. 2):

- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare;

- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

6. REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

6.1. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 70%

C.U.T. maxim admis 0.96

Nr. niveluri maxim admis S+P+3

Regim de înălțime maxim propus Hmaxim la cornișă 14,00 m măsurată de la CTN și H maxim la coamă 16,00 m măsurat de la CTN.

Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

Înălțimea exprimată în metri respectiv în etaje se poate depăși prin elemente decorative, accesuri pe acoperiș, elemente punctuale de înălțime, respectiv un singur etaj retras care să nu depășească cu mai mult de 50% suprafața construită a etajului imediat inferior.

6.2. 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 va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcelă;
- Accesurile propuse în planșele de Reglementări și Mobilare nu sunt fixe, ele pot fi amplasate în orice poziție pe laturile parcelelor spre domeniul public, în funcție de necesități și vor fi configurate și avizate în baza unui proiect întocmit de inginer de specialitate și avizat de forurile de specialitate din cadrul UAT-ului;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Normativul P118/ 1998;

- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Modernizarea străzilor publice lucrările de sistematizare se vor face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere;

Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesurilor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesurile pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau semnalistică;
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice aferentă P.U.Z. Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane,



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

putând coincide cu limitele de proprietate. În cadrul zonelor de locuințe colective, comerț și servicii, clădirile se vor amplasa respectând retragerea de 4,00 m față de aliniament spre strada Hidrocentralei și Bicaz. Spațiul de retragere față de aliniament va putea fi folosit pentru terase, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejurimi, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare. Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil și HG 525/1996.

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

Retrageri obligatorii propuse:

- stradal: minim 4,00 m;
- lateral: minim 0,60 m;
- posterioară: minim 0,60 m;
- față de limita cu nr. cad. 58537: minim 5,00m

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;

- limitele laterale și posterioare de 0.60m se pot diminua prin acordul autentic părților (c.f. art. 612 Cod Civil) independent de momentul realizării acordului și/sau de prevederile R.L.U. sau momentul aprobării prezentului P.U.Z.

**PROFINTOP**

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

În cazul în care beneficiarul prezentului P.U.Z. achiziționează terenuri care au limită comună cu terenurile reglementate prin prezentul P.U.Z., retragerile între terenurile în cauză, pe limita comună de proprietate și în interiorul terenurilor reglementate, se diminuează automat la 0.00m fără a fi necesar alte înscrisuri/documente în acest sens (această prevedere este transmisibilă altor eventuali proprietari care intră în posesia terenurilor reglementate și a terenurilor învecinate care fac limită comună cu terenurile reglementate prin P.U.Z.)

6.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z. Nu se admit calcane spre vecini. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- pentru locuințe colective se vor respecta prevederile O.M.S. 119/2014.

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

6.6. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014. Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent. O locuință trebuie astfel



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D) Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Pentru funcțiunea de locuire se va asigura posibilitatea dublei orientări, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

6.7. 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;

- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fațadele laterale și posterioare;

- 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 pațise ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.

- 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.

- Sunt interzise construcțiile patişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.

- Este obligatorie evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale, etc.

- Se admite realizarea de balcoane/bow-window-uri, cu următoarele condiții:

- în cazul în care acestea ocupă sub 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul fațadei

- în cazul în care acestea ocupă peste 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul balcoanelor/bow-window-urilor;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în plastica arhitecturală. Ele pot fi montate în zone sau nișe special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor, cu condiția să fie



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

amplasate pe pardoseală, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul străzii.

Fațade

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va adopta unui stil de arhitectură contemporan, simplu, fără elemente decorative abundente.

Acoperișuri • Acoperișul va fi de tip terasă sau șarpantă

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.

Accesul principal se va realiza dinspre strada Hidrocentralei.

Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică;

- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel: beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta nu are capacitatea necesară (dacă e cazul);

- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau branșamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse;

- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat;

- Intabularea clădirilor noi este condiționată de existența racordului la utilități.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran;

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul acestora se vor realiza subteran;

- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

- Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

8.4. Alimentarea cu apă

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

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 gravitațional la bazinele vidanjabile propuse ce se vor descărca prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre rețeaua publică ce se va executa în zonă.

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 sau a pompelor de căldură.

8.8. Rețea de gaze naturale

Alimentarea se va face prin racordarea imobilului propus la rețeaua de gaze-naturale existentă în strada Hidrocentralei, pe cheltuiala beneficiarului.



8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în strada Hidrocentralei, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului.

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

Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

În cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex. etapizare corpuri clădire, ipotecă bancară, servituți, etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

- pentru parcele rezultate mai mici de 1.000 mp este permisă parcelarea conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism, respectând prevederile de la alin (2), cu observația că numărul parcelelor nu este limitat.

- pentru parcele rezultate mai mari de 1.000mp este permis ca frontul stradal să fie până la dublul adâncimii parcelei, dar nu mai mic de 25m, iar numărul parcelelor nu este limitat.

- dezmembrare în urma ieșirii din indiviziune.

În cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de formă sau suprafață, cu condiția ca acesta să fie definit pe planul de situație la faza autorizație de construcție.

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Dezmembrarea este permisă doar după ce lucrările de construire au fost începute conform legislației în vigoare.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta global, la suprafața inițială a parcelei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

În toate cazurile este obligatorie condiția respectării principiilor de urbanizare stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, în special cu condiția respectării planșei de reglementări urbanistice și a regulilor de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei, așa cum au fost ele stabilite.

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

10.1. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate dacă este cazul;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin parcări subterane cu posibilitatea de a asigura și locuri de parcare la nivelul solului;
- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Se vor respecta:

- NP 24-22 – Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- NP 25-97 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
- NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- P118 – Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;



PROFINTOP

SS SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- Se vor realiza spații (închise și acoperite) destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitatea minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Conform legii 372/2005, art. 15, în cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice. În cazul clădirilor rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice;

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 5% din suprafața terenurilor, calculată individual pentru fiecare teren în parte;
- Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale
- Pentru parcaje la sol se vor planta un arbore la fiecare 6 locuri de parcare;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

- Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor;

10.3. Împrejmuiri

- Având în vedere vecinătățile terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;

- Premisa de proiectare este că întreaga zonă adiacentă va avea acces public nelimitat, astfel încât nu sunt prevăzute împrejmuiri de proprietate dinspre latura sud-vestică și sud-estică.

- În cazul în care se dorește realizarea unor împrejmuiri, înălțimea admisă față de drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00m. Împrejmuirile se vor realiza din materiale transparente;

- Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă sau amenajată cu vegetație sub forma unor jardiniere.

- Nu se admite utilizarea materialelor opace de tipul panourilor din beton.

- În cazuri justificate și din considerente fonice, se acceptă garduri pline pe laturile nord-estice și nord-vestice.

- Împrejmuirea pe porțiunea de vecinătate cu nr. cad. 58537 va avea o înălțime de 4 metri, va fi construită din materiale opace și va fi amplasată la o distanță de cel puțin 60 cm față de împrejmuirea existentă pe terenul cu nr. cad. 58537.

- În cazul în care se va amenaja o zonă verde, pe terenul cu nr. cad. 38887 în imediata vecinătate cu terenul cu nr. cad. 58537, se va construi o delimitare din panouri de gard metalic bordurat din plasă de sârmă sudată sau similar, având înălțimea de minim 2 metri, pentru a interzice liberul acces al publicului pe zona verde cuprinsă între parcajele, aleile pietonale sau carosabile din incinta terenului cu nr. cad. 38887 și împrejmuirea existentă de pe terenul cu nr. cad. 58537.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- Se va permite amplasarea de către Penitenciarul Târgu Jiu, pe gardul bordurat, a unor indicatoare cu diverse inscripții precum: "Fotografiatul interzis", "Accesul interzis", "Ocoliți stânga", "Ocoliți dreapta", precum și instalarea de indicatoare cu inscripția "Zonă interzisă" pe împrejmuirea construită la înălțimea de 4 metri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001). Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Teritoriul zonei reglementate este compus dintr-o singura zonă funcțională: - zonă mixtă.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonă mixtă

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M – zonă mixtă

Utilizări permise:

- locuințe colective;
- comerț cu amănuntul (en-detail) sau cu ridicata (en-gros);



PROFINTOP

SS SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- servicii;

- servicii la parterul blocurilor sau în corpuri independente din punct de vedere structural cu extindere doar la nivelul parterului, cu respectarea zonei de implantare și a indicatorilor urbanistici maximali;

În cazul construirii unor corpuri independente structural, acestea trebuie să fie extinderi ale corpului principal. Extinderea trebuie să respecte specificul construcțiilor vecine, să fie integrată din punct de vedere vizual și urbanistic în aspectul general al construcțiilor învecinate. Extinderile independente structural pot fi edificate și ulterior construcției principale de locuințe colective.

- funcțiunile complementare locuirii permise la parterul clădirilor: restaurant, comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate care nu contribuie la poluarea zonei înconjurătoare.

- terase pentru alimentație publică

- spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;

- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;

- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parări la sol, parări la subsol, parări supraetajate, stații de încărcare vehicule electrice;

- împrejuriri;

- platforme colectare deșeuri menajere aferente activităților permise;

- parcaje publice sau private subterane

- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.



Utilizări permise cu condiții:

• Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

• Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

• Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător,

• Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;

Interdicții temporare de construire:

• zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

Utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incompatibile prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- locuire de tip individual;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcellar 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.

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 foarte înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime (fiind de locuințe individuale), imobilele nu creează un trafic intens în zonă, imobilele se încadrează în C.U.T. propus conform prevederilor Legii nr.350/2001 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.



Urb. Fintina Marian

Marian-Vasile
Fintina

Digitally signed by Marian-Vasile
Fintina
DN: givenName=Marian-Vasile,
c=RO, serialNumber=FMV40,
sne=Fintina, cn=Marian-Vasile
Fintina
Date: 2026.02.05/9:10:36 +02'00'