

Proiectant general : AHA.STUDIO S.R.L.
Mun. Tg-Jiu, Str. Vasile Alecsandri,
nr.44, Judetul Gorj
Cont : RO 75 BTRL RON CRT 0391800901
CUI : 35417206
tel : 0784 382 372, mail : aha.studio@yahoo.com



P.U.Z.

**"Arhitectura începe acolo
unde se termina ingineria."**

Walter Gropius

Titlu proiect:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
PENSIUNE SI BAZIN ETANS
VIDANJABIL**

Beneficiar:

**DOLCE IANNIS 2011 SRL PRIN
ZLATE LICARETI MARIANA**

Amplasament:

**Mun. Tg-Jiu, Str. Barajelor,
nr. 2E, Jud. Gorj**



mai 2025

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Strada Barajelor, nr. 2E, Judetul Gorj*

Beneficiar: *DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana*

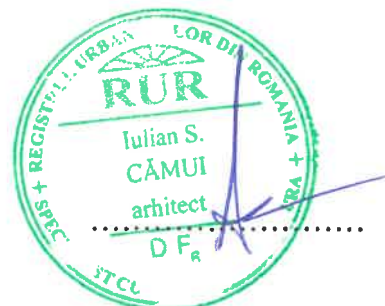
s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

1. Colectiv de elaborare proiect:

✚ Șef proiect:
Arhitect Camui Iulian



✚ Arhitectură:
Arhitect Hortopan Alexandru



✚ Desenat:
Arhitect Hortopan Alexandru



Nr. 136983 din 13.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 646 din 14.05.2025

În scopul: CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL

Ca urmare a cererii adresate de **DOLCE IANNIS 2011 SRL PRIN ZLATE LICARETI MARIANA** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, orașul **ROVINARI**, sat -, Bulevardul **MINERILOR**, nr. 4, bl. **M2**, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0784382372**, email -, înregistrată la nr. **136983** din **13.05.2025**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **BARAJELOR**, nr. **2E**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 41962 , nr. cadastral 41962.

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 doamnei Zlate Licareti Ioana și domnului Arciuli Giovani, bun propriu, conform act notarial nr. 4225 din 24.07.2018, emis de BNP Părau Claudia Radița, înscris în CF nr. 41962. Asupra imobilului sunt sarcini - intabulare, drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C Dolce Iannis 2011 S.R.L., nu sunt servituți de utilitate publică. Imobilul este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Conform PUG-Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism), imobilul nu este inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Nu este instituit un regim special asupra imobilului- zonă cu destinație specială.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil. Destinația terenului conform PUG: U.T.R 29-Zonă lacuri Vădeni, subzona P.o. +Is (parc orășenesc -instituții și servicii publice). Regimul fiscal este cel pentru localități urbane. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.



3. REGIMUL TEHNIC:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 279/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.159/1998, a fost prelungită valabilitatea până la data de 31.12.2026 conform HCL nr. 537/2023: Nu sunt reglementați indicatorii urbanistici, aceștia se vor stabili prin PUZ, P.O.Texistenț=0,00%, C.U.T.=0,0. Utilități existente: rețele de apă, gaze-naturale, electrice situate la strada Barajelor. Terenul în suprafață totală măsurată cadastral de 967,00 mp arabil rezultat din măsurători cadastrale, are acces pietonal și auto: din strada Barajelor, prin terenul proprietatea Hidroelectrică S.A. Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Alinierea construcțiilor: conform PUZ. Amplasarea în interiorul parcelei: cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și a distanțelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

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

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

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

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 60 din 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. După aprobarea PUZ-se va solicita un nou certificat de

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL

**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:

APM GORJ

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;
- ☒ Acord Hidroelectrica S.A -privind accesul auto și pietonal la strada Barajelor (pentru terenul cuprinsă între strada Barajelor și imobilul cu nr. cad. 41962)

d.2) Avize și acorduri privind:

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

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

- ☒ acord Apele Române, acord Hidroelectrica pentru construire.

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ - studiu geotehnic-verificat la cerința Af;☒ -studiu de însorire-după caz;☒ - plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara pentru intocmirea PUZ (plan de incadrare in zona si plan de situatie – in format analogic si digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo '70) si proces verbal de receptie;☒ -Aviz Arhitect Sef (fundamentat CTATU) pentru P.U.Z.☒ - P.U.Z. elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul 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 ROMANESCU

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

ARHITECT-ŞEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN



ÎNTOCMIT,
Valentin Bogdan GHEORGHE



Achitat taxa de **21,00 lei**, conform Chitanței nr. 49335 din 13.05.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 433 / 2025

Întocmit astăzi, **29/05/2025**, privind cererea **52337** din **28/05/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SOCIETATEA DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.

2. Executant: Iordache Dumitru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Receptie tehnica

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
Cui	28.05.2025	act administrativ	Registrul Comertului
CU nr. 644	14.05.2025	act administrativ	Mun Targu Jiu
cerere	28.05.2025	înscris sub semnatura privata	Iordache Dumitru
Memoriu	28.05.2025	înscris sub semnatura privata	Iordache Dumitru
Plan	28.05.2025	înscris sub semnatura privata	Iordache Dumitru

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 433 au fost recepționate 1 propuneri:

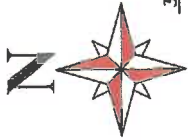
- * Recepția s-a efectuat pentru - Plan topografic suport necesar pentru „Elaborare plan urbanistic zonal pentru construire pensiune si bazin etans vitanjabil ”, Jud. Gorj, S=967mp, " pentru imobilul situat in Jud.Gorj , Mun. Targu Jiu , Str . Ana Ipatescu ,Nr. 253 ,cu numarul cadastral 41962
Prezentul proces verbal este valabil numai însoțit de planurile de situație vizate de OCPI Gorj, cu nr. 52337/28.5.2025

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
41962	Avertizare	Receptia 52337/28.05.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 41962 pe o suprafata de 967 mp!
-	Avertizare	Receptia 52337/28.05.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 77812

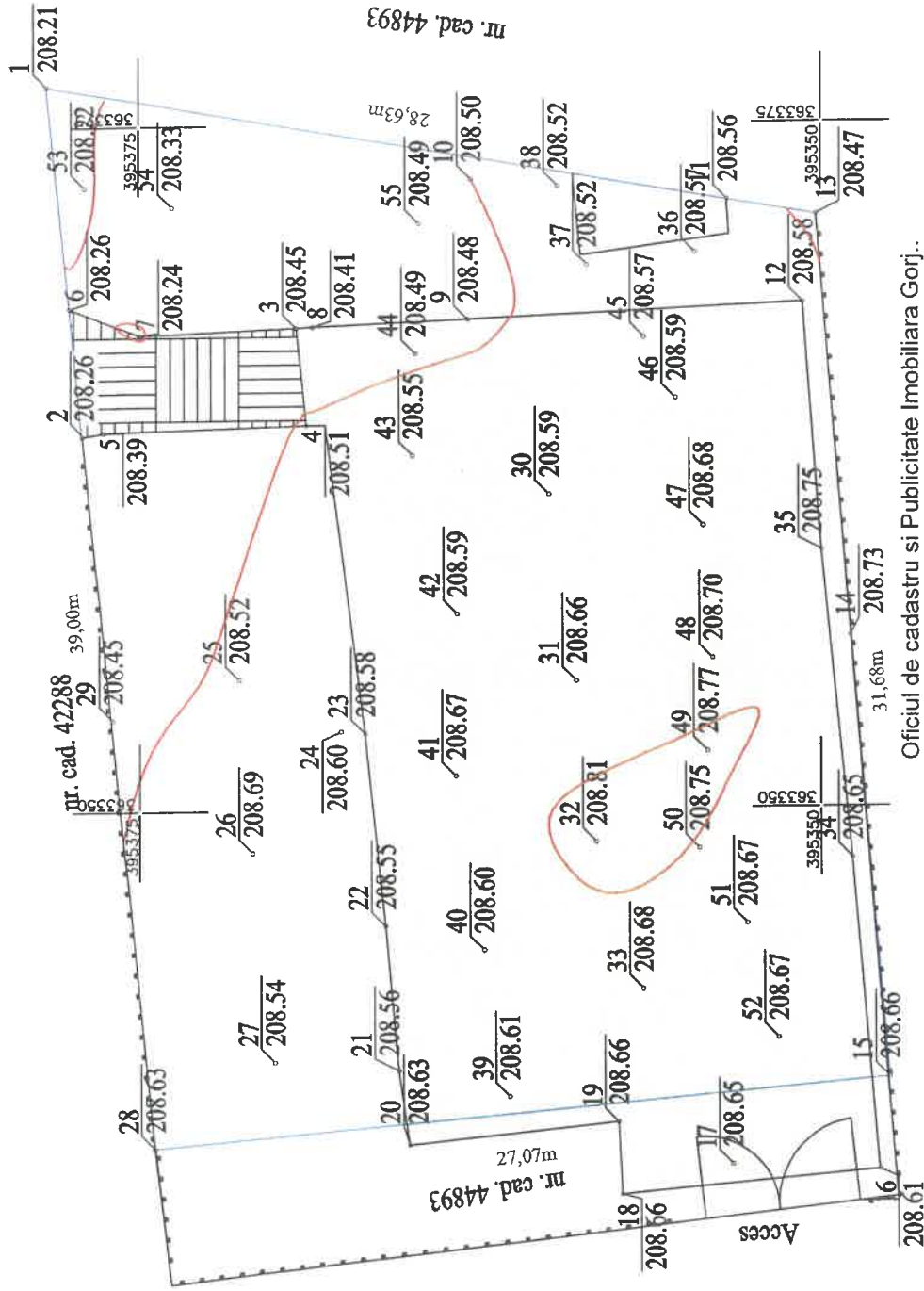
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIRELA PÂRVULESCU



SISTEM DE REFERINȚĂ: Stereografică 1970
ELIPSOID:
PROECȚIA:
Mărea Meagă

Suport topografic



Legendă:

Limita recepție

14

194.38

Cote

Curbe de nivel

Gard existent zidit

Parti betonate

Alee placata

Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj..

Număr de înregistrare 52327/28.05.2025

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 433/29.05.2025
Inventar de coordonate stereo 1970Mirela
Pavulescu

Executant topo: Inginer Dumitru Iordache Autorizata Cat B seria RO_GJ-Fr nr. 0149	Denumire Lucrare: Elaborare plan urbanistic zonal pentru construire pensiune si bazin etans vitajabil			Beneficiar: SC DOLCE IANNIS SRL Oras Rovinari, B-dul Minerilor, nr. 4, bl.M2 jud. Gorj		PROJECT NR.	
Specificația	Numele	Semnătura:	Scara	Adresa imobili: Mun Targu Jiu, str. Barajelor nr. 2E jud. Gorj			FAZA:
Șef proiect	Inginer Iordache Dumitru		1-250	IE 41962			
Măsurători	Iordache Raul Adrian		Dat	Titlu planșă:			Pl- nr.
Procesare grafică	Iordache Raul Adrian		28.05.2025	PLAN DE SITUAȚIE			

Nr. Pct.	Coordonate stereo 1970	Lungimi latitudi D(i,i+1)	Lungimi longitudi D(i,i+1)
1	363376.45	395350.80	39.00'
28	363337.684	395374.488	27.07'
15	363340.085	395347.524	31.67'
13	363371.650	395350.162	28.63'
S = 967mp			

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41962 Târgu Jiu

Nr. cerere	7990
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199789409



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu, Loc. Târgu Jiu, Str BARAJELOR, Nr. 2E

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41962	Din acte: 1.150 Masurata: 967	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit cu gard boltari între 2-3, restul neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53710 / 27/07/2018		
Act Notarial nr. 4225, din 24/07/2018 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ZLATE-LICARETI IOANA 2) ARCIULI GIOVANNI, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI

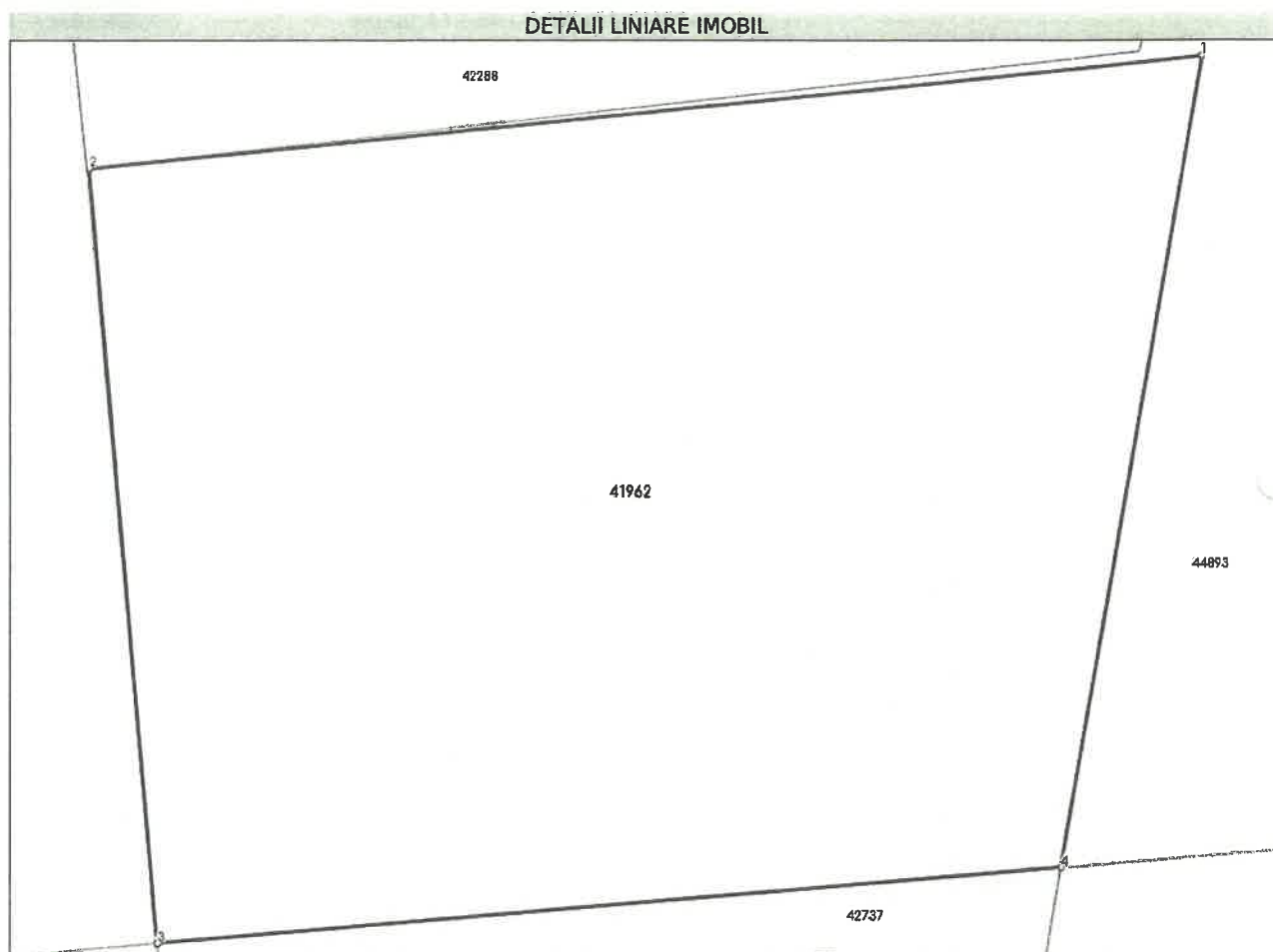
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44755 / 08/05/2025		
Act Notarial nr. 2116, din 07/05/2025 emis de NP. Davitoiu Raluca Nicolita;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioadă de 10 (zece) ani, începând cu data de 07.05.2025 1) SOCIETATEA DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41962	Din acte: 1.150 Masurata: 967	Teren intravilan imprejmuit cu gard boltari între 2-3, restul neimprejmuit

* 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	pasune	DA	Din acte: 1.150 Masurata: 967	62	45/5, 45/6	-	.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.003
2	3	27.071
3	4	31.675
4	1	28.631

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	7991	27-01-2026	27-01-2026	Consultare/Informare

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,

27/01/2026, 08:41

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 PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **41962**, UAT Târgu Jiu / GORJ, Loc.
 Târgu Jiu, Str. Barajelor, Nr. 2E

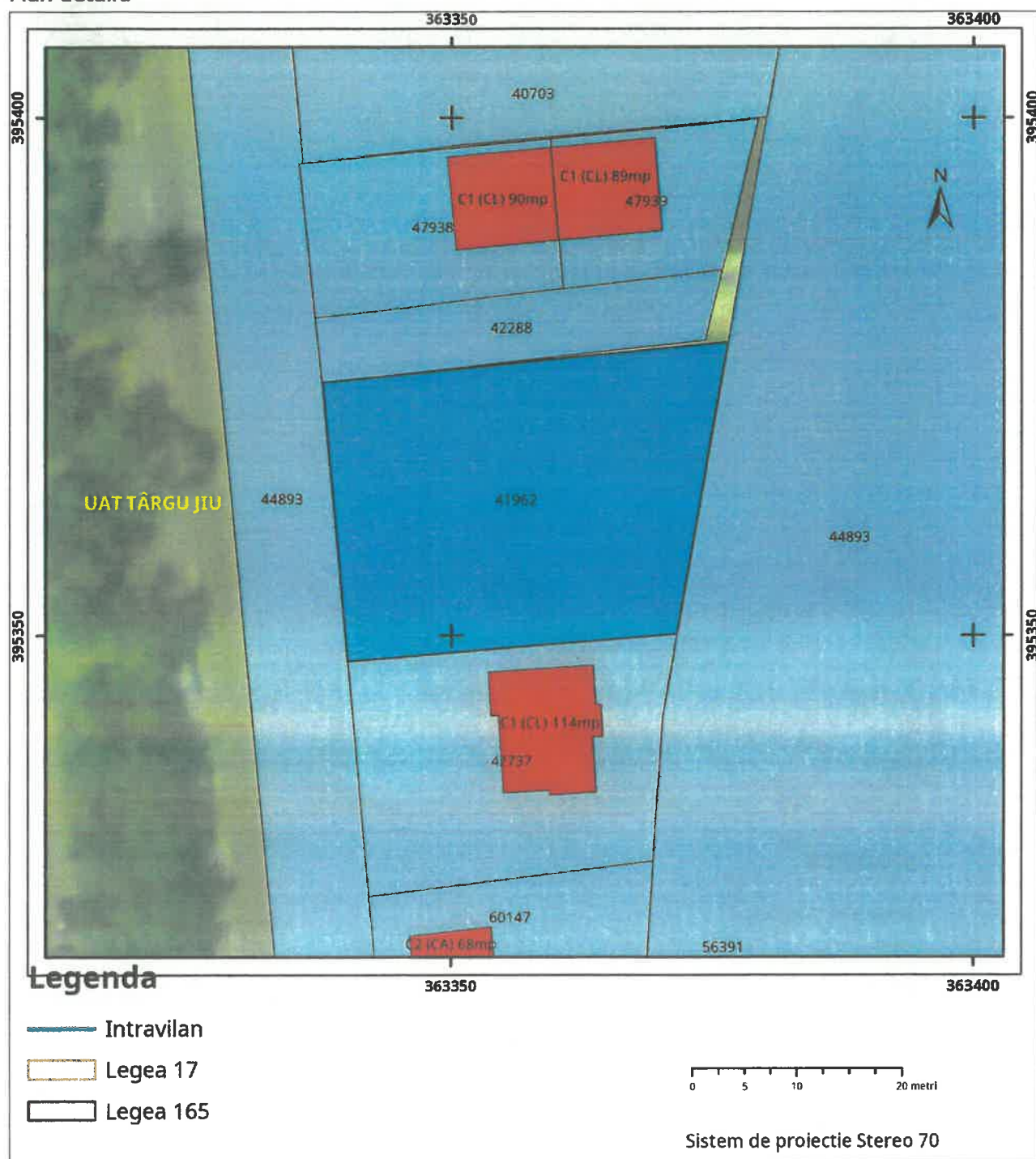
Nr.cerere	7991
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026

Teren: 967 mp

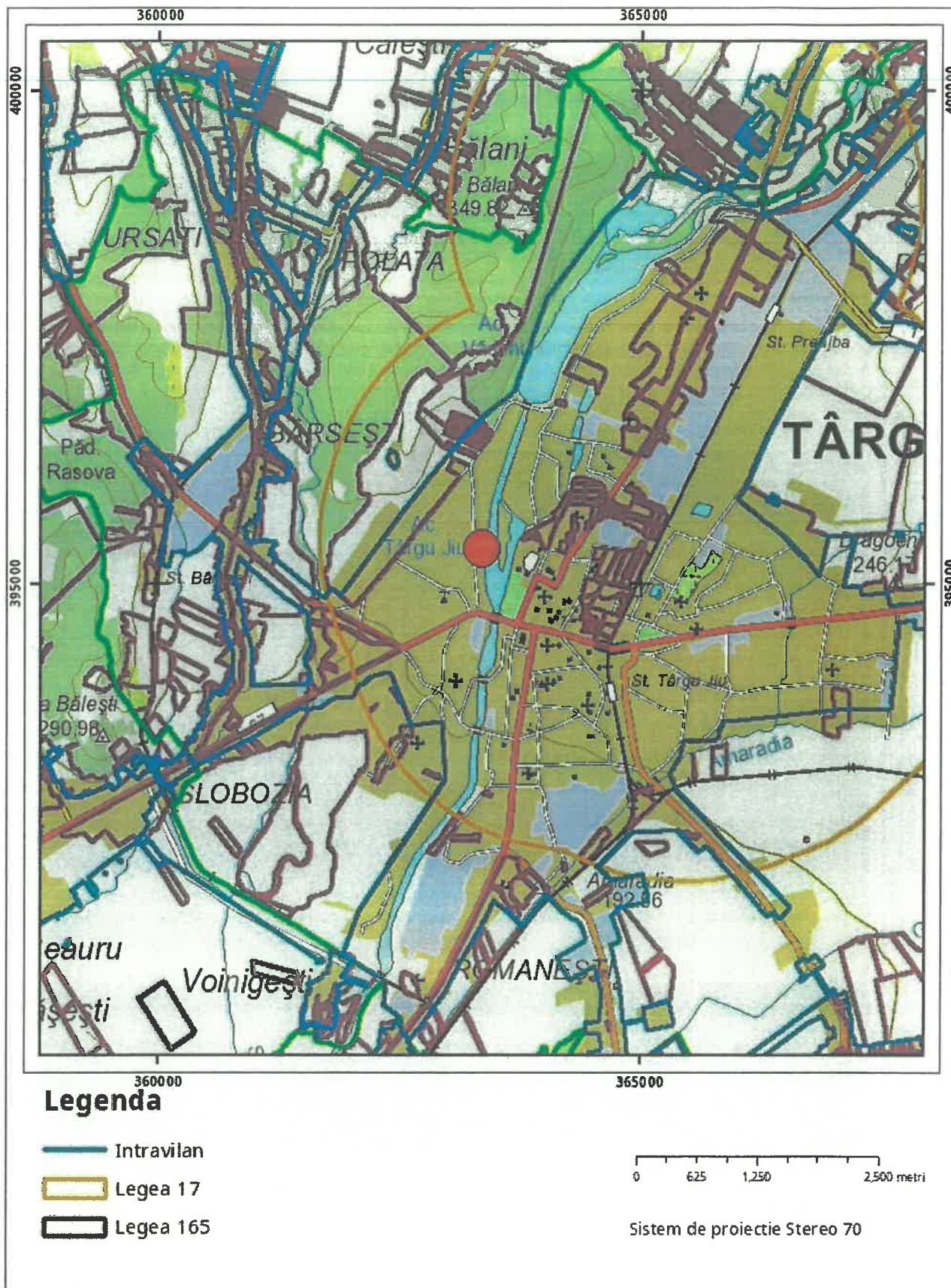
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Pasune 967mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

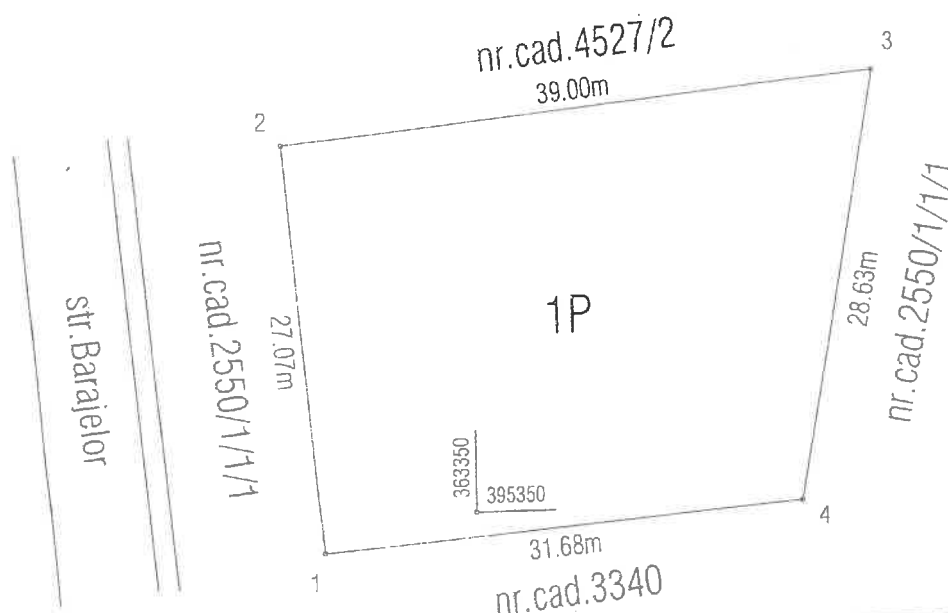
Ultima actualizare a geometriei: 02-11-2017
Data și ora generării: 27-01-2026 08:41

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cadastral:	Suprafata masurata	Adresa Imobil:
41962	967 mp	mun. Tg-Jiu, str. Barajelor, nr. 62, Parcela 45/5, 45/6, jud. Gorj
Cartea Funciara nr.:	UAT	mun. Tg-Jiu

395400

363400



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	P	967	Teren intravilan imprejmuit cu gard boltari intre 2-3, restul neimprejmuit
Total		967	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Sup. constr. la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 967 mp
Suprafata din act = 1150 mp

Executant, PFA ing. Andrei Marin Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila DATA: 20.10.2017	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si Parafa: <i>[Signature]</i> DATA: 02.11.2017 Stampila BCPI
---	---

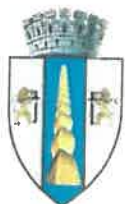
Nr. 1041038

Cumparator : DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.

Banca :

Nr. aviz insotire a marfii:

[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 4006000

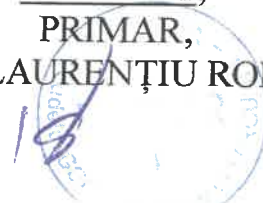
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORULUI

Nr. 165950 din 24.072025

APROBAT,

PRIMAR,

MARCEL-LAURENȚIU ROMANESCU



Ca urmare a cererii adresate de **ZLATE LICARETI MARIANA PENTRU S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.**, în calitate de inițiator, cu sediul/domiciliul în orașul Rovinari, Bulevardul Minerilor, nr. 4, bl. M2, sc. , etaj , ap. , județul Gorj, înregistrată cu nr. **165950/05.06.2025**.

Ca urmare a proiectului nr. **24/2025** realizat de **S.C. AHA STUDIO S.R.L-D.**, cu sediul în municipiul Târgu Jiu, strada Vasile Alecsandri, nr. 44, județul Gorj.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 11.07.2025 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.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 165 din 24.072025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal: „**Construire pensiune și bazin etanș vidanjabil**”, generat de imobilul situat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, strada Barajelor, nr. 2E, identificat prin CF nr. 41962 având suprafața totală măsurată de 967,00 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

- 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal:** se află în partea de nord-vest a Municipiului Târgu Jiu, în intravilan, conform planșei nr. U03-concept propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților anexat la documentație, terenul reglementat este delimitat astfel: **la nord:** teren proprietate privată liber de construcții, având nr. cad. 42288, **la sud:** teren proprietate privată locuință individuală având nr. cad. 42737, **la vest:** teren S.C. Hidroelectrică S.A având nr. cad. 44893 și strada Barajelor, **la est:** teren S.C. Hidroelectrică S.A având nr. cad. 44893.
Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și teritoriul cuprins între strada Barajelor, Alea Digului, terenul având nr. cad. 35286 și terenul cu nr. cad. 48241.
- 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**
 - 2.1 Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:** Conform prevederilor Planului Urbanistic General, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu, nr. 159/1998, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 537/2023, teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului

Târgu Jiu, strada Barajelor, nr. 2E, județul Gorj în U.T.R.29-Zonă lacuri Vădeni cu interdicții temporare de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

2.2 Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: subzonă de servicii, obiective de utilitate publică, racorduri și bransamente la rețelele de utilități tehnico-edilitare, parcuri pentru funcțiunile propuse, spații verzi și plantate.

Servituți: În vederea realizării scopului pentru care este elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți/ terenuri publice sau private.

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

Funcțiuni dominante: servicii

- POTpropus= 35%;
- CUT. max.= 1;
- Regim de înălțime maxim= P+2E;
- Hmaxim = 12,00 m;
- Retrageri conform planșei de "Reglementări urbanistice-zonificare"

Spații verzi și plantate amenajate= 39,95% (386,38 mp);

- se vor respecta retragerile/zonile de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile instituțiilor abilitate;

- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv;

- în afara zonei edificabile (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare mobilier urban, etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

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 mobilare sau de ilustrare urbanistică, astfel încât planul de reglementări să fie cât mai aproape de soluția de mobilare urbanistică prin delimitarea clară a volumelor;*

- *Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea de vitraje în raport cu limitele de proprietate, respectiv se vor respecta prevederile art.3 din O.M.S nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, alin (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirile și din locuințele învecinate”;*

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

- Accesul la terenul reglementat se va face de pe strada Barajelor peste terenul aparținând S.C. Hidroelectrică S.A. situată în partea de vest.

- Parcaje:

- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul funcțiunii propuse în conformitate cu prevederile Anexei 5, din H.G. 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, se vor realiza exclusive pe terenul beneficiarului, și se vor dimensiona corespunzător;

- Asigurarea utilităților;

- alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua publică din strada Barajelor;
- canalizarea menajeră se va realiza individual prin bazin etanș vidanjabil prevăzut cu racord la o viitoare rețea de canalizare menajeră ce se va realiza în zonă;
- energia electrică se va asigura prin bransament la rețeaua publică din strada Barajelor;
- alimentarea cu gaze -naturale se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zona străzii Barajelor.

- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților funcțiunii propuse.

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 -ISU Gorj
X	Aviz- Direcția de Sănătate Publică
X	Aviz- Administrația Bazinală Ape Jiu Craiova
X	Aviz+Acord S.C. Hidroelectrica S.A-pentru acces
X	Studiu geotehnic-verificat la Af
X	Studiu topografic/cadastral actualizat recepționat de OCPI Gorj
X	Acorduri notariale (după caz) cu privire la înscrieri privitoare la proprietate, respective înscrieri 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 11.07.2025 și a fost avizată favorabil;

- **Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (PUZ) vor fi suportate de beneficiarul acestuia conform operațiunilor prevăzute în Planul de Acțiune cu privire la accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.**
- **Documentația PUZ se va corela cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă.**
- **La faza P.U.Z. se vor prezenta:cote teren, retrageri aliniament și edificabil, bilanț teritorial.**

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 (anexă la metotologie:A.Model panou 1: B.Model panou 2 la Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

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. **644/14.05.2025**, 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. **50694/05.06.2025**.

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. 406534



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat 406600

AVIZ C.T.A.T.U. nr. 173 din 13.11.2025

Privind lucrarea Plan Urbanistic Zonal pentru: „**Construire pensiune și bazin etanș vidanjabil**”, strada **Barajelor, nr.2E, județul Gorj, NC.41962**, inițiator **Dolce Iannis 2011 S.R.L.** prin **Zlate Licareti Mariana**, proiectant: **S.C. Aha Studio S.R.L.**, Arh. Iulian S Cămui- DF₆.

Obiectul documentației:

Obiectul documentației îl constituie construirea unei pensiuni și unui bazin etanș vidanjabil pe terenul în suprafață totală de 967,00 mp teren pășune în municipiul Târgu Jiu cu funcțiuni complementare, bransamente la rețelele de utilități tehnico- edilitare, parcuri pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate.

Terenul studiat cuprinde:

- S= 967 mp pășune, aferentă NC 41962, proprietate lui Zlate Licareti Ioana și Arciuli Giovani, conform act notarial nr.4225/24.07.2018 emis de NP Parau Claudia Radita cu drept de suprafață în favoarea lui Dolce Iannis 2011 S.R.L. conform act notarial nr.2116/07.05.2025 pentru o perioadă de 10 ani;

Conform PUG și RLU ale localității- documentații aprobate cu valabilitate până la 31.12.2026, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, în UTR 29- Zonă lacuri Vădeni, subzonă P.o.+ Is (parc orășenesc- instituții și servicii publice cu următoarele zonificări funcționale:

- LM- locuințe;
- A- unități agricole;
- P.p- spații verzi de protecție;
- CC.r- căi de comunicație rutieră

Prin PUZ se propune ca terenul studiat să aparțină de UTR 29- cu următoarea zonă funcțională:

- Pensiune va avea un regim de înălțime P+2E cu indicatorii urbanistici maximali: POT= 35%, CUT= 1, Hmaxim = 12,00 măsurată la de la CTN;
- Aliniamentul față de axul drumului, regimul de aliniere față de aliniamentul stradal și retragerile față de limitele posterioare și laterale ale terenului, vor fi conforme planșei de reglementări urbanistice- zonificare nr.U.03;
- Accesul la terenul reglementat se va asigura din strada Barajelor, conform planșei propunerii privind circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică nr.5 ;
- **Parcaje:** Locurile de parcare se vor amenaja în incintă, minim 6 locuri de parcare dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii;

Spațiile verzi vor ocupa un procent de minim 25% din suprafața terenului.

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale se va face prin bransamente/racorduri la rețelele publice amplasate pe strada Barajelor, acestea se vor executa îngropat pe cheltuiala beneficiarului, canalizarea menajeră se va realiza în sistem individual prin bazin etanș vidanjabil prevăzut cu racord la o viitoare rețea de canalizare menajeră ce se va realiza în zonă.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data de 05.11.2025 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, înființată în baza art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L nr.44 din 31.01.2022, **conform rezultatului votului:**

- voturi pentru: 10
 - voturi împotriva: 0
 - abțineri: 0
- se acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru PUZ: „Construire pensiune și bazin etanș vidanjabil strada Barajelor, nr.2E, județul Gorj, NC.41962, proprietar: **Dolce Iannis 2011 S.R.L. prin Zlate Licareti Mariana**, pentru care s-a emis **certificatul de urbanism nr.644/14.05.2025**.

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

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

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

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

Achitat taxa de **200 lei**, conform chitanței nr. **66864/29.09.2025**.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **644/14.05.2025** emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin



Întocmit,
Lunțaru Cristian





Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși, nr.19, 210192, Târgu Jiu, Județul Gorj, România, CUI RO 4956065
Tel. +40.253.213317, Fax. +40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primariatargujiu@targujiu.ro



ISO 9001

LL-C (Certification)

ISO 9001:2015

Certificat nr. 400534



ISO 37001

LL-C (Certification)

Certificat nr. 400600

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de: **Zlate Licareti Mariana pentru Dolce Iannis 2011 S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în județul **Gorj**, municipiul/orașul/comuna **Rovinari**, satul, sectorul, cod poștal, str. **Minerilor**, nr. **4**, bl. **M2**, sc., et., ap., telefon/fax **0784382372**, e-mail, înregistrată la nr. **323508 din 21.11.2025**.

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

AVIZ

Nr. *153* din *23.12*.2025

Pentru Planul Urbanistic Zonal: „CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL”

Generat de imobilul situat în județul Gorj, municipiul Târgu Jiu, strada Barajelor, nr. 2E, identificat prin nr. CF. 41192 în suprafață totală de 967,00 mp, din intravilanul municipiului Târgu Jiu.

Inițiator: S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.

Proiectant: S.C. AHA STUDIO S.R.L-D.

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

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează terenul situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Barajelor, nr. 2E, județul Gorj, identificat prin C.F. **41192** având nr.cad. **41192**, conform planșei nr. U.03 „Reglementări urbanistice-zonificare”, terenul fiind delimitat **la nord:** teren proprietate privată liber de construcții, având nr. cad. 42288, **la sud:** teren proprietate privată locuință individuală având nr. cad. 42737, **la est:** teren S.C. Hidroelectrica S.A. având nr. cad. 44893, **la vest:** teren S.C. Hidroelectrica S.A. având nr. cad. 44893 și strada Barajelor.

Se reglementează terenurile deținute de proprietari: Zlate-Licareti Ioana și Ariciuli Giovanni și de superficial Societatea Dolce Iannis 2011 S.R.L., în suprafață totală de 967,00 mp, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, anexă la prezentul aviz, pentru care s-au emis Certificatul de Urbanism nr. 644/14.05.2025, respectiv Avizul de oportunitate nr. 164 din 24.07.2025.

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 Barajelor, nr. 2E, județul Gorj- U.T.R. 29- Zonă lacuri Vădeni, în subzona P.o.+IS.

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

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului;

- UTR:29- funcțiunea propusă: pensiune, bazin vidanjabil
- **Regim maxim de înălțime= P+2E;**
- **Hmaxim= 12,00 m;**
- **POTmaxim= 35%;**
- **CUTmaxim= 1;**

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

- retragerea minimă față de aliniament la strada Barajelor amplasată în partea de vest=3,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= 4,00 m față de sud, 0,60 m la nord;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m;
- **spații verzi și plantate minim**= 388,38 mp conform Deciziei etapei de încadrare nr. 40/05.08.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- **circulații și accese:** Accesele auto și pietonale la terenul reglementat se face direct din strada Barajelor;
- **parcaje:** necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa nr. 5 din R.G.U. în funcție de funcțiunile propuse la faza DTAC.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;
- **echiparea tehnico edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala beneficiarului prin racorduri/branșamente la rețelele publice de apă, electricitate, și gaze naturale din strada Barajelor, conform planșei nr. U.04 –Reglementări-echipare edilitară, canalizarea menajeră se va realiza în system individual cu bazin etanș vidanjabil prevăzut cu record la o viitoare rețea de canalizare menajeră ce se va realiza în zonă.

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 05.11.2025**, înființată în baza art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L nr.44 din 31.01.2022 privind înființarea C.T.A.T.U și HCL nr. 163/25.03.2024 privind componența CTATU, se avizează **FAVORABIL/CU CONDITH/NEFAVORABIL** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele 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. U.03-anexată și vizată spre neschimbare.

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

Avizul arhitectului șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului local, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism **nr. 644/14.05.2025**, emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Achitat taxa de **700 lei**, conform chitanței nr. **71069/21.11.2025**.

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

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



Întocmit,
Luntru Cristian





DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 40 din 05.08.2025

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.** cu sediul în oraș Rovinari, str. Minerilor, nr.4, județul Gorj privind planul: **"Elaborare PUZ pentru construire pensiune și bazin etanș vidanjabil"**, în municipiul Târgu Jiu, str.Barajelor, nr.2E, județul Gorj, înregistrată la Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - județul Gorj cu nr. 5139 din 10.06.2025 și a completărilor cu nr.6643 din 24.07.2025, în baza:

- H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. 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.

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - județul Gorj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 01.07.2025;
- 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: **"Elaborare PUZ pentru construire pensiune și bazin etanș vidanjabil"**, în municipiul Târgu Jiu, str.Barajelor, nr.2E, 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 un proiect care este prevăzut în anexa 2 din 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 nr.1 din H.G. 1076/2004, nu au fost evidențiate efecte potențial semnificative asupra mediului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului cu numărul cadastral 41962, în suprafață de 967 mp în vederea construirii unei pensiuni cu regim de înălțime maxim de P+2E.

Conform certificatului de urbanism nr. 644 din 14.05.2025 emis de primăria municipiului Târgu Jiu, folosința actuală a terenului este arabil, iar destinația conform P.U.G. este de zonă Lacuri Vădeni, subzona parc orășenesc -instituții și servicii publice.

Obiectivele prezentei documentații P.U.Z. sunt:

- reconversia functionala din zonă institutii publice și servicii publice în zona de servicii turistice, agrement, comert, prestari servicii;

- se propune reglementarea indicatorilor urbanistici, a regimului de înaltime si retragerile fata de limitele terenului;

- se propune realizarea a unei constructii cu un regim de înălțime maxim P+2E;

- se propune acces auto si pietonal din Strada Barajelor prin terenul cu nr. cad. 44893;

- se propune racordarea noii construcții la rețelele existente în zonă;

- se propune realizarea a minim 6 locuri de parcare dintre care 1 loc pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii

- se propune realizarea de spații verzi;

Terenul are acces carosabil și pietonal din str. Barajelor, pe terenul proprietate a S.C. HIDROELECTRICA S.A. de la care s-a obținut Avizul nr.33/2025

Construcțiile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, iar evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazin etanș vidanjabil, cu obligativitatea de racordare la rețeaua publică de canalizare cand aceasta va fi extinsă în zonă.

Prezenta decizie este valabilă doar pentru reconversia zonei de instituții publice și servicii în zonă de servicii turistice, agrement, comert, prestări servicii și nu prevede schimbarea destinației zonei de parc orășenesc.

Conform O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare :art. 71 alin (1) - Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de

BILANȚ TERITORIAL

- Suprafață teren studiat:	967,00 mp;
- Regim de înălțime propus:	P+2E;
- $H_{\max}$ construcție:	+12.00 m;
- $S_{\text{construita existentă}}$	0.00 mp;
- $S_{\text{desfășurată existent}}$	0.00 mp;
- $S_{\text{construită propusă}}$	234,7 mp;
- $S_{\text{desfășurată propusă}}$	532,16 mp;
- $S_{\text{construită maxim propusă}}$	338,45 mp;
- $S_{\text{desfășurată maxim propusă}}$	967,00 mp;
- Salei auto și pietonale pr.	286,11 mp;
- $S_{\text{spații verzi și plantații teren pr.}}$	388,38 mp;

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

Reglementările urbanistice prevăzute în prezentul P.U.Z. vor fi incluse în viitoarea documentație P.U.G.

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

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

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și amenajărilor pe verticală. Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în europubele special amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Prin activitatea de execuție și de funcționare, calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental și va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare.

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

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua existentă în str. Barajelor.

Evacuarea apelor uzate menajere se face în bazin etanș vidanjabil cu obligativitatea de racordare la rețeaua publică de canalizare când aceasta va fi extinsă în zonă.

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

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile titularului:

- Respectarea Avizului de oportunitate emis pentru P.U.Z.- ul analizat.
- Respectarea legislației de mediu în vigoare și a legislației specifice.
- Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării .
- Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului.
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului.

- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului.

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

- Anunțuri publicate în ziarul Impact în Gorj în data de 10.06.2025 și data de 13.06.2025 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu și anunțul Deciziei etapei de încadrare în ziarul Impact în Gorj din data de 25.07.2025;
- Anunțul și Draft - ul deciziei etapei de încadrare a P.U.Z. afișat pe pagina de internet a A.N.M.A.P. - județul Gorj;
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă consultării publicului pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul A.N.M.A.P. - județul Gorj, 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.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Aarii Protejate
semnează

Șef serviciu,

Dr. ing. Ina - Liliana BLIDEA





RFRO10TA01-04322272

Dist: 5470
Client: DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.
Localitatea: ROVINARI (ROVINARI GJ)
Strada: BULEVARDUL MINERILOR, nr. 4, bloc M2
Judet: Gorj, cod postal 215400

Distributie Energie Oltenia S.A.
<<societate administrata in sistem dualist>>
COER TG-JIU
Nr. 060072430816/ 31.07.2025

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

Stimate client,

Referitor la cererea aviz amplasament, inregistrata cu nr. 060072430816 /29.07.2025 pentru :
Obiectivul : CONSTRUIRE PENSIUNE SI BAZIN ETANS VIDAN
situat in localitatea : TARGU JIU, str. BARAJELOR, nr.: 2E, bl. , sc. , et. , ap. , jud. Gorj, cod postal 210171.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
nr. 2600073727 / 31.07.2025

Cu urmatoarele precizari :

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

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

Conform Anexei 2 din ordinul ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare si art.51 din Legea energiei nr.123/2012 in zonele in care nu exista retea electrica de interes public autoritatile publice locale sau centrale vor colabora cu operatorul de distributie pentru extinderea retelelor de distributie ori electrificarea localitatilor.
In conformitate cu prevederile Art 49 din Legii energiei nr.123/2012, este interzis persoanelor fizice sau juridice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lucrări de întărire a rețelelor constând în : _____;

Lucrări de extindere a rețelelor constând în : .

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

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

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

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

11. Avizul de amplasament este valabil de la data emiterii și până la 14.05.2027, data la care expira Certificatul de Urbanism în baza căruia a fost emis.

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

valabilitate a Certificatului de Urbanism în baza caruia a fost emis, iar restul condițiilor nu s-au modificat față de momentul emiterii avizului.

13. Dacă în intervalul menționat la pct.11 solicitantul obține autorizația de construire pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilității autorizației de construire/desființare, inclusiv pe durata de execuție a lucrărilor înscrise în autorizație.

14. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform plan de situație Proiect nr 644 /14.05.2025 , vizat de Distribuție Energie Oltenia S.A prin COARED TG-JIU și a Certificatului de urbanism nr. 644 /14.05.2025 sau a planului anexat , parte integrantă a studiului avizat menționat mai sus.

15. În zona **nu există** instalații electrice care aparțin altor operatori de distribuție/transport a energiei electrice și **nu este** necesar să se adreseze deținătorilor acestor instalații în vederea obținerii avizelor de amplasament .

16. Avizul de amplasament favorabil își încetează valabilitatea în următoarele situații:

- expira termenul de valabilitate;
- se modifică datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafața ocupată, înălțime etc) care au stat la baza emiterii avizului;
- dacă solicitantul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contractul de eliberare amplasament/ realizare condiții de coexistență.

17. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentului respectiv :

Pentru liniile electrice în cablu (LEC) pozate în pământ: în plan vertical se interzice amplasarea clădirilor pe LEC pozate în pământ; în plan orizontal distanța minimă de siguranță între LEC pozate în pământ și fundația clădirilor este de 0.6m, cu condiția verificării stabilității construcției (Ordinul ANRE nr.239/2019). În cazul în care se afectează instalațiile electrice proprietate DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA lucrările de deviere se vor executa și vor fi suportate de D-nul DOLCE IANNIS 2011 SRL. Valabilitatea prezentului aviz de amplasament este dată de respectarea celor enunțate anterior.

Se interzice realizarea viitoarelor construcții în zonele de protecție și siguranță ale capacităților energetice trasate orientativ pe planul de situație, precizate în Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr.239/2019 cu alte modificări și completări ulterioare. Se interzice îngrădirea accesului la capacitățile energetice prin executia de împrejurimi, construcții, sau depozitarea pe întreg traseul acestora. În cazul în care se dorește concesionarea de teren sau construirea pe proprietăți private se impune eliberarea amplasamentului prin devierea instalațiilor electrice, costurile fiind suportate de cel care generează modificarea instalației.

Operator

DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A.

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



COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU**AVIZ CTE****Nr. 16434/data 12.08.2025**

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în sedința din 12.08.2025, a examinat lucrarea:
**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNESI BAZIN ETANS VIDANJABIL,
MUN.TG-JIU, STR. BARAJELOR, NR. 2E, JUDET GORJ-BENEFICIAR DOLCE IANNIS
2011 SRL PRIN ZLATE LICARETI MARIANA**

Sursa de finantare:

Nr. lucrare: 12196

Elaborata de: AHA.STUDIO SRL

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

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

În urma discuțiilor purtate în cadrul sedinței, Comisia Tehnico- Economică MT&JT a Distribuție Energie Oltenia S.A. AVIZEAZĂ favorabil lucrarea menționată, cu următoarele concluzii detaliate în vedere constientizării și respectării legislației care reglementează racordarea la rețelele electrice de distribuție (RED) și respectiv condițiile în care se poate solicita devierea RED, respectiv condițiile de coexistență dintre RED și construcțiile civile și industriale, cai de acces și alte rețele de utilitatăți, înțelegându-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.

Retelele electrice aflate în proprietatea DEO SA se regăsesc trasate pe planul de situație. Definirea condițiilor de coexistență ale RED cu construcțiile și rețelele învecinate, 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

Aviz CTE: 16434/12.08.2025

privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019. .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aviz CTE: 16434/12.08.2025

situațiile în care :

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

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

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

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

3. În urma constatărilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia 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: 16434/12.08.2025

Nr. 8853 / 04.08.2025

Achitat cu chitanță nr. 1961178 / 29.07.2025

CĂTRE,

DOLCE IANNIS 2011 SRL prin ZLATE LICARETI MARIANA

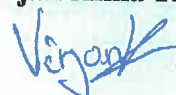
Răspuns la cererea dvs. nr. 8132 / 29.07.2025 prin care solicitați eliberarea unui **AVIZ** pentru realizarea lucrării: **OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL** în conformitate cu **CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 644/14.05.2025**, municipiul **TÂRGU-JIU**, strada **BARAJELOR**, județul **Gorj**, vă comunicăm că **APAREGIO GORJ S.A.** este de acord în principiu cu amplasamentul propus de dumneavoastră, cu următoarele precizări:

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

Șef C.E.D. Tg-Jiu,
Ing. Marin Ovidiu



Serviciul Tehnic-Producție,
Ing. Vîrjan Alina-Ramona



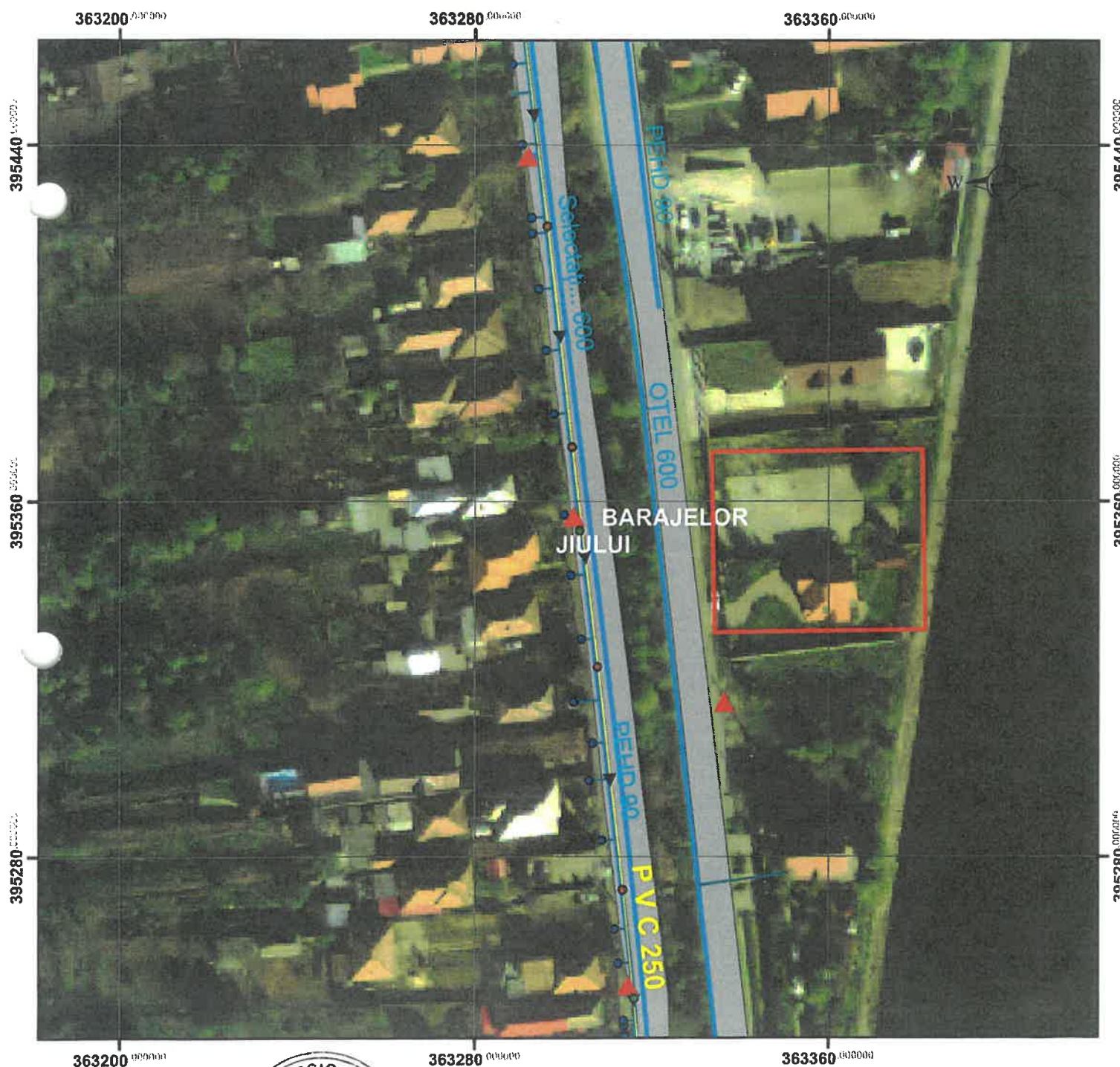
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

CERERE NR.8132 DIN DATA: 29.07.2025

SOLICITANT: DOLCE IANNIS 2011 SRL prin ZLATE LICARETI MARIANA

LOCAȚIA: STRADA BARAJELOR, NR.2E, TÂRGU JIU, GORJ.

TEL: 0784382372



Șef C.E.D. Tg-Jiu
Ing. Marian Ovidiu
APAREGIO GORJ S.A.
CED
SOCIETATE COMERCIALA

Serviciul Tehnic-Producție,
Ing. Vîrjan Alina-Ramona

Vîrjan

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: Valentin Vasilache

75744-321.254.116/30.07.2025

**DOLCE IANNIS 2011 SRL PRIN ZLATE
LICARETI MARIANA**

B-dul. Minerilor, nr.4, bl.M2, loc. Rovinari,
jud. Gorj

Cod poștal

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 75744-321.254.116 din 29.07.2025, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – construire pensiune și bazin etanș vidanjabil – str. Barajelor, nr. 2E, loc. Târgu Jiu, județul Gorj**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 24/2025 elaborat de AHA STUDIO SRL, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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 (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsanșlele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

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

vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 644 din 14.05.2025, eliberat de Primăria Târgu Jiu.

MARIAN CĂTĂLIN ILIE

Șef Departament,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Valentin Vasilache
Operator Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:500, tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer,
Factura nr. ATP 1905578479

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
 C.I.F: RO23308833
 Capital social: 1.764.314.980
 Punct de lucru: Gorj
 Adresa: Str. Narciselor nr. 1, Targu Jiu
 Tel: 021-9376
 Fax: 0213011819
 IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
 Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
 IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
 Trezoreria: TREZORERIA STATULUI

DOLCE IANNIS 2011 SRL
 Strada: MINERILOR, nr.4,M2, loc:ROVINARI
 CodP:215400
 Judetul: Gorj
 Cod client: 600011301808
 Cont contr:2003980170
 Nr.ord.reg.com./an: J18/959/2022
 C.I.F.: 46624738
 Contul:
 Banca:

Factura fiscala nr. 1905578479/30.07.2025

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905578479 Cod client: 600011301808	Data factura: 30.07.2025	Notificare: 000321254116 Adresa amplasament Jud. GJ Loc. TARGU JIU Str. STRADA BARAJERLOR Nr. 2E
---	---------------------------------	--

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu simplu	BUC	1,000	159,75	159,75	30,35
ACHITAT					

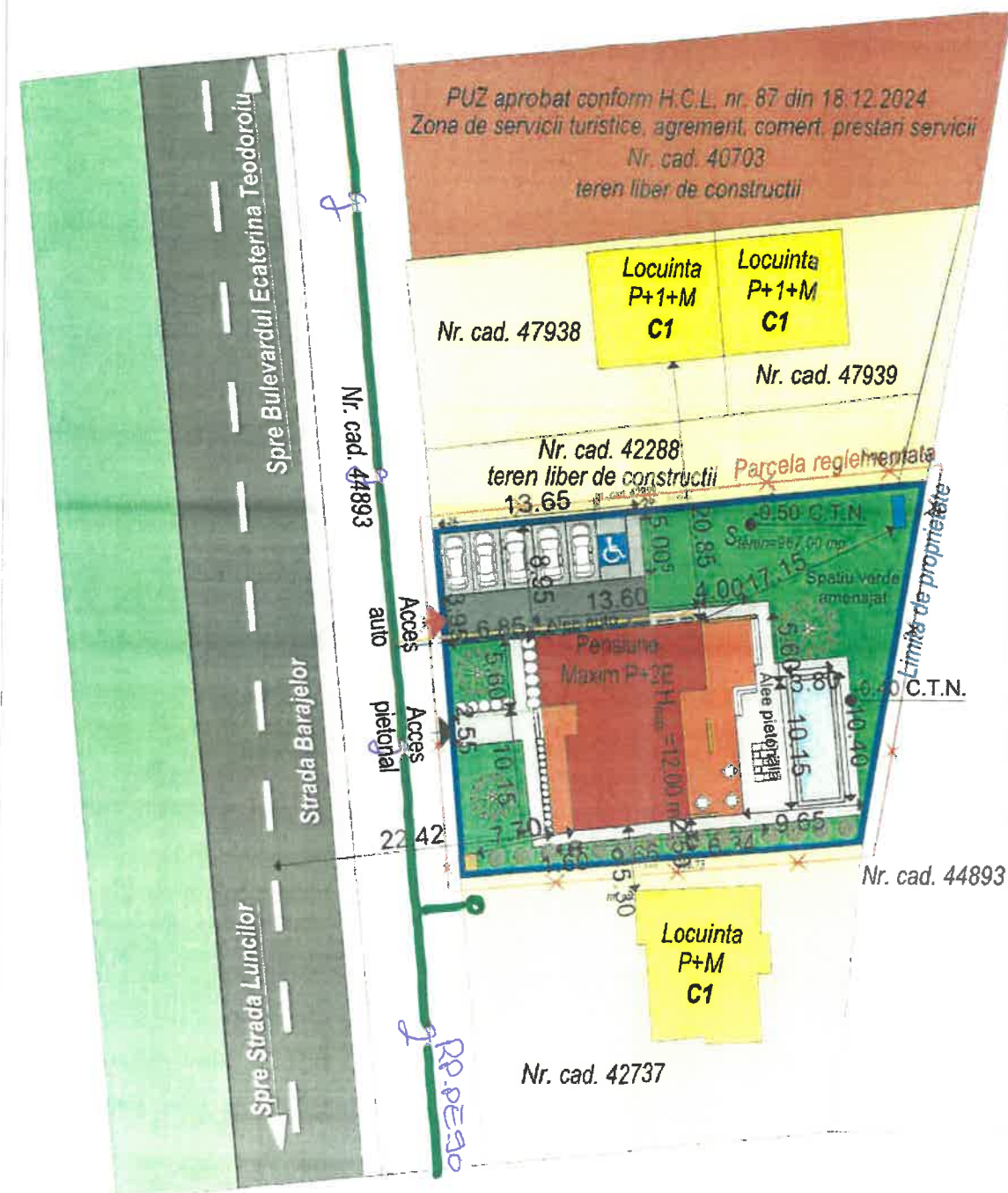
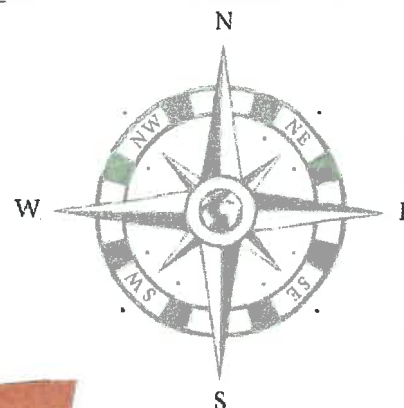
TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare	TVA
	159,75	30,35
	Total	
190,10		
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal		

INDICI URBANISTICI:

$S_{\text{teren}} = 967.00 \text{ mp}$
 $S_{\text{cons. pr.}} = 234.7 \text{ mp}$
 $S_{\text{desf. pr.}} = 532.16 \text{ mp}$
 $P.O.T. \text{ pr.} = 24.27\%$
 $C.U.T. \text{ pr.} = 0.5$

$S_{\text{teren}} = 967.00 \text{ mp}$
 $S_{\text{cons. max. pr.}} = 338.45 \text{ mp}$
 $S_{\text{desf. max. pr.}} = 967.00 \text{ mp}$
 $P.O.T. \text{ max. pr.} = 35.00\%$
 $C.U.T. \text{ max. pr.} = 1.00$

- Parcele vecini
- Constructii vecini
- Limita zona studiata prin PUZ
- Limita de proprietate
- Drum public
- Acces pietonal
- Acces auto



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar : DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana
Mun. Tg-Jiu, Strada Barajelor, nr. 2E, Judetul Gorj

4

LEGENDA:

- Constructie propusa pentru pensiune (171.30mp)
- Terase partial acoperite (83.69 mp)
dintre care 63.39 terasa acoperita si 20.3 mp terasa neacoperita
- Piscina propusa (39.52 mp)
- Alee auto propusa (145.02 mp)
- Alee pietonala propusa (141.09 mp)
- 6 locuri de parcare dintre care 1 loc pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii (2.5x5)
- Bazin etans vidanjabil propus
- Pubela de gunoi propusa
- Spatiu verde (386.38 mp)
- Limita de proprietate

DISTRIGAZ SUD REȚELI
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Valentin Florin Vasilache

ANEXĂ la AVIZUL nr. 75744-321254/116
Data: 30.07.2025

Semnatura:

DGSR detinerea de distributie g.n. conform plan in zona ampl. propus.

Retrageri limita de proprietate

Nr.	Suprafata totala (mp)	Retragere stradala	Retragere stanga	Retragere dreapta	Retragere posterioara
1.	967.00	6.85	8.95	2.50	9.65

BILANT TERITORIAL - zona servicii

Total teren studiat	din Constructii existente	Constructii propuse	Drumuri	Spatiu verde
967,00mp	100%	care 0.00 mp 0.00 %	254.99mp 26.36%	325.63mp 33.69 %
				386.38 mp 39.95 %

Cerinta -Verificator Nume Semnatura : referat/expertiza nr /data
-Expert

Proiectant: arhitect
Mun. Targu Jiu, Str. Vasile Alecsandri, nr. 44
Tel 0784.382.372 arh.studio@yahoo.com



Data: mai.2025
 Sef proiect : Arh. Camui Iulian
 Proiectat : Arh. Hortopan Alexandru
 Sc 1/500 Desenat : Arh. Hortopan Alexandru

Beneficiar : DOLCE IANNIS 2011 SRL
prin Zlate Licareti Mariana
Amplasament : Mun. Tg-Jiu, Str. Barajelor, nr. 2E, Jud. Gorj

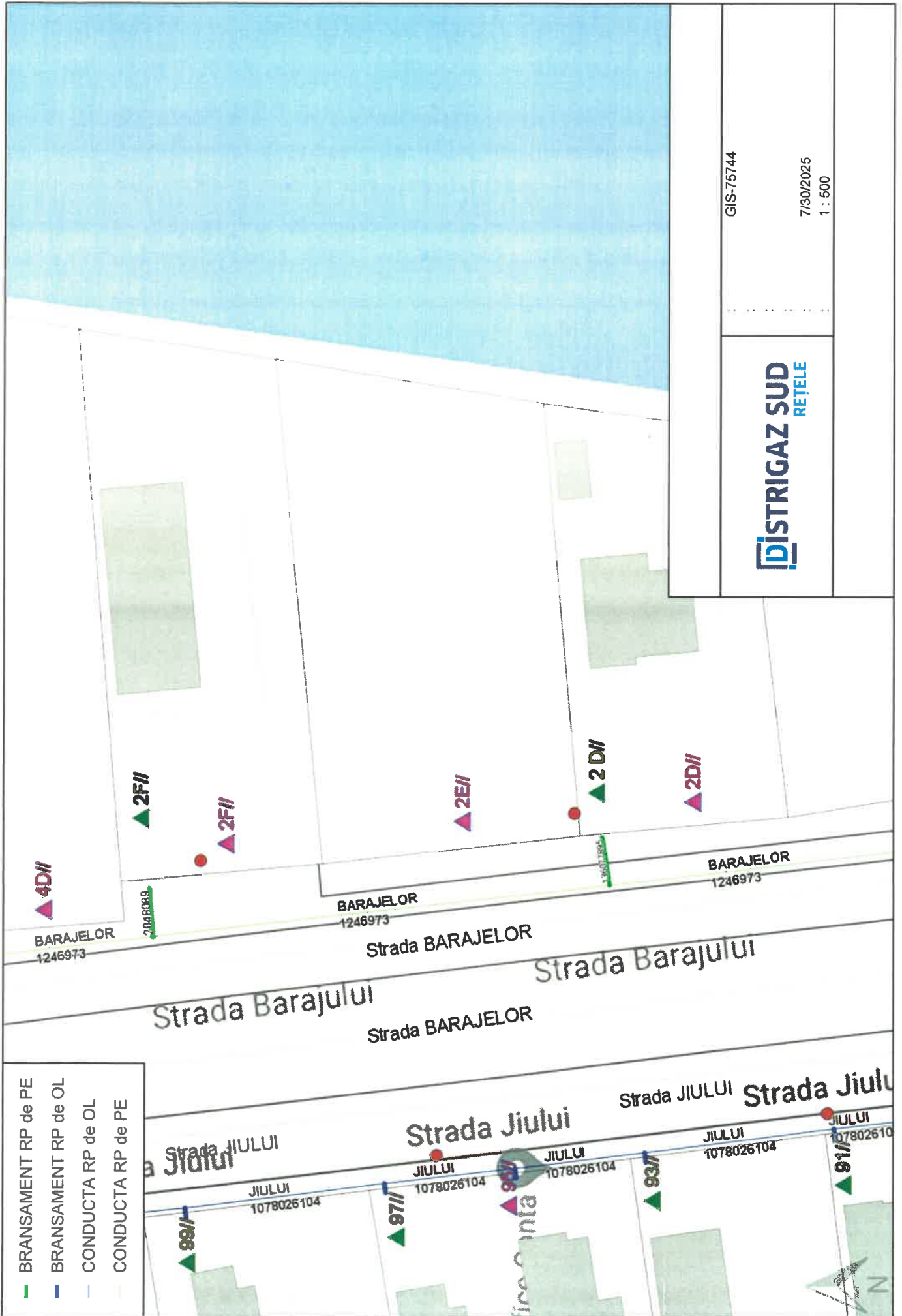
PR. NR:
24/2025

Denumire: Elaborare Plan urbanistic Zonal
pentru construire pensiune si
bazin etans vidanjabil

P.U.Z.

Titlu plansa : POSIBILITATI DE
MOBILARE URBANISTICA

U.04



GIS-75744

7/30/2025
1 : 500

DISTRIGAZ SUD
RETELE

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:							
		până la 6000, în m ³ /h			6000 ... 30000, în m ³ /h			peste 30000, în m ³ /h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		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:

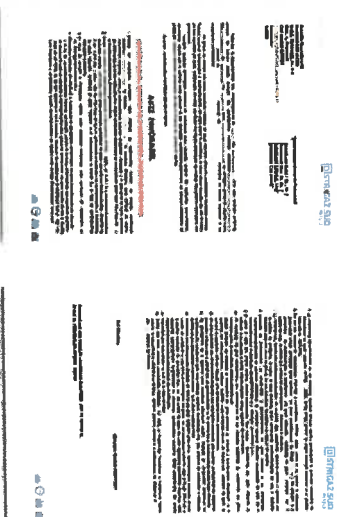
a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

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.

ACȚIUNI DE REALIZAT înapoi de începerea lucrărilor

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



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

DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



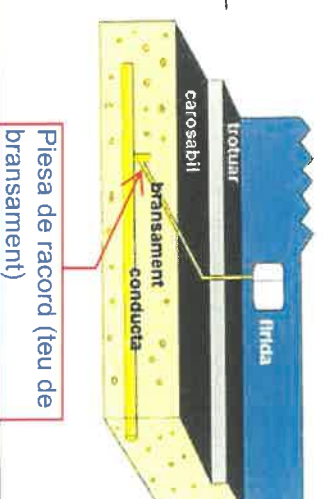
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.



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



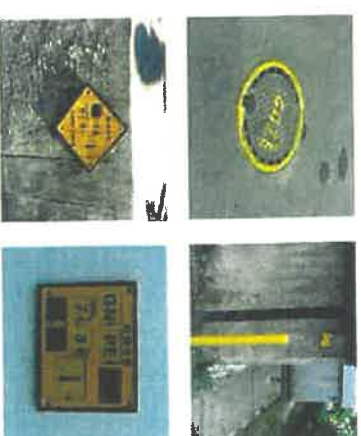
Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firdele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul bransamentului.



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



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



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



OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!



NU FOLOSIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



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



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46

**INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE**





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
 Direcția de Sănătate Publică Gorj

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

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

e-mail principal: office@dspgorj.ro

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

secretariat :: „secretariatdspgorj@yahoo.com”

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

Număr de date cu caracter personal: 35910

Compartiment avize/autorizari – C18

NOTIFICARE

Asistenta de specialitate de sanatate publica
(Ord.MS 1030/2009,actualizat,Legea 95/2006)
Nr. 22521 din 11.08.2025

Urmare a cererii adresate de **DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.**, prin Zlate Licareti Mariana, cu sediul în orasul Rovinari, b-dul Minerilor, nr.4, bl. M2, parter, jud. Gorj, cu nr. 521/29.07.2025, prin care se solicita asistenta de specialitate de sanatate publica pentru proiectul:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRURE PENSIUNE SI BAZIN ETANS VIDANJABIL“, la adresa mun. Targu Jiu, str. Barajelor, nr.2E, jud. Gorj, conform documentatiei depuse, s-a cercetat la fata locului, Referat de evaluare nr. 118 din 11.08.2025, intocmit de Ciobanu Monica, 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 MS 119/2014, Ord. M.S. 976/1998, H.G. 924/2005.

CLAUZE:

-Respectarea documentatiei tehnice inregistrata la DSP Gorj si a destinatiei solicitate- conf. Proiectului nr. 24/2025 elaborat de AHA STUDIO S.R.L.-D;

-Respectarea clauzelor si conditiilor de conformare impuse prin avizele, acordurile si studiile de specialitate solicitate, in conformitate cu legislatia urbanistica in vigoare;

-Respectarea normelor sanitare si de protectia mediului privind modul de gestionare si colectare al reziduurilor solide si lichide.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
EC. STOIAN VASILE NARCIS

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



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

Ex. nr. 1
Nr. 2930126
Din 08.08.2025
Târgu Jiu



Către,

S.C. DOLCE IANNIS 2011 SRL

Ca urmare a solicitării adresată de către dumneavoastră, în baza prevederilor *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, ale *H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm asupra faptului că în urma analizei cadrului legal de reglementare se certifică respectarea cerinței de securitate la incendiu pentru obiectivul/investiția la faza **PUZ: „CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL”** amplasată în jud. Gorj, Mun. Târgu Jiu, str. Barajelor, nr. 2E, conform Certificatului de Urbanism nr. 644 din 14.05.2025, emis de către Primăria Municipiului 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.,

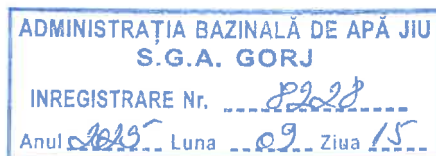
INSPECTOR ȘEF

Malacu Augustin

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



Sistemul de Gospodărire a Apelor Gorj



Către,

DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.

B-dul Minerilor, nr.4, oraș Rovinari, bl.M2, p, jud.Gorj, CUI 46624738
prin doamna **ZLATE LICĂREȚI MARIANA**
municipiul Târgu Jiu, str.Barajelor, nr.2F, județul Gorj,

Urmare a cererii dumneavoastră nr.FN/18.08.2025, înregistrată la S.G.A.Gorj cu nr.7513/18.08.2025 prin care ne solicitați un punct de vedere, pentru „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL**”, municipiul Târgu Jiu, str.Barajelor, nr.2E, jud.Gorj, CF 41962 în care se propune, schimbarea destinației terenului cu $S_{teren} = 967 \text{ m}^2$, conform PUG din Subzonă P.o.+Is (parc orășenesc - instituții și servicii publice) în Subzonă de servicii, obiective de utilitate publică, racorduri și bransamente la rețelele de utilități tehnico-edilitare, parcuri pentru funcțiunile propuse, spații verzi și plantate, respectiv pentru Construire pensiune și bazin etanș vidanjabil.

La documentația depusă la S.G.A.Gorj s-a anexat Certificatul de Urbanism cu nr.644/14.05.2025 și Avizul de oportunitate nr.164/24.07.2025 emise de primăria municipiului Târgu Jiu, Avizul favorabil nr.33/2025 (69993/23.06.2025) emis de SPEEH Hidroelectrică SA București, Decizia Etapei de Încadrare nr.40 din 05.08.2025 emisă de ANMAP Gorj, Contract privind constituirea dreptului de suprafață cu încheierea nr.2116/07.05.2025, Memoriu general, Planul de amplasament, C.I., CUI.

-În această zonă, pe acest sector, râul Jiu este în administrarea SPEEH Hidroelectrică SA București, S.H. Porțile de Fier - Amenajarea Hidroenergetică Vădeni - Târgu Jiu, în consecință se vor respecta toate condițiile din Avizul favorabil nr.33/2025 (69993/23.06.2025) SPEEH Hidroelectrică SA București.

-Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Târgu Jiu, iar evacuarea apelor uzate se va face într-un bazin etanș vidanjabil, până la extinderea rețelei de canalizare orășenească.

-Conform H.G. nr. 714 din 26 mai 2022, art.11, alin.1, „proprietarul spațiilor conectate la sistemul individual adecvat de colectare are obligația să înscrie SIA în registrul autorității publice locale pentru evidența unor astfel de sisteme, în termen de 120 de zile de la conectarea incintei la sistemul de colectare și/sau epurare a apelor uzate”;

-Va pune la dispoziția organelor de control toate documentele care atestă conformitatea și etanșeitatea construcțiilor și instalațiilor, inclusiv prin fotografii din timpul lucrărilor de montaj, iar controlul va include și verificarea registrului sistemului individual adecvat și a contractului de vidanjare și de descărcare într-o stație de epurare.

-La construirea și punerea în funcțiune a sistemului centralizat de canalizare și epurare ape uzate, se va racorda la acesta în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune, iar bazinul etanș vidanjabil se va dezafecta, respectând toate prevederile HG nr.714/2022;

-Se interzice evacuarea de ape uzate în cursuri de apă sau în subteran.

În condițiile în care se modifică parametrii investiției și/sau se execută alte lucrări, se va notifica S.G.A.Gorj.

Lucrările se vor executa numai pe terenurile reglementate din punct de vedere juridic, se vor lua toate măsurile care se impun pentru evitarea poluării apelor și nu se exclude obligativitatea solicitării și obținerii și a celorlalte avize și acorduri legale.

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere cele menționate mai sus, pentru lucrările propuse în documentația transmisă la S.G.A.Gorj, cu respectarea prevederilor de mai sus, vă comunicăm că nu necesită aviz de gospodărire a apelor, fiind de acord cu planul „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL”, municipiul Târgu Jiu, str.Barajelor, nr.2E, jud.Gorj, CF 41962.

DIRECTOR,

Ing. Claudiu Ionel VIJULAN



SPEEH Hidroelectrică S.A.
Sucursala Hidrocentrale PORȚILE DE FIER
CONSILIUL TEHNICO – ECONOMIC



SE APROBĂ
Manager SH Portile de Fier
Dragoș Marian NOVAC



AVIZ nr. 33/2025

Documentația analizată:

„Elaborare P.U.Z. pentru construire pensiune și bazin etanș vidanjabil” situat în Municipiul Târgu-Jiu, Str. Barajelor nr. 2E, Județul Gorj, identificat prin nr. Cadastral 41962, pentru acces auto și pietonal la Strada Barajelor (terenul cuprins între strada Barajelor și imobilul cu nr. Cadastral 41962), pe terenul Hidroelectrică.

Elaborator: AHA STUDIO SRL Turcinesti
Beneficiar: Dolce Iannis 2011 SRL prin ZLATE Licăreți Mariana
Data ședinței: 19.06.2025, ora 9:30

CONSTATĂRI

Documentația a fost depusă de către doamna ZLATE Licăreți Mariana cu adresa înregistrată la SH Portile de Fier - UHE Târgu-Jiu cu nr. 63917.1/10.06.2025, în vederea obținerii avizului Hidroelectrică pentru documentația „Elaborare P.U.Z. pentru construire pensiune și bazin etanș vidanjabil” situat în Municipiul Târgu-Jiu, Str. Barajelor nr. 2E, Județul Gorj, identificat prin nr. Cadastral 41962, pentru acces auto și pietonal la Strada Barajelor (terenul cuprins între Strada Barajelor și imobilul cu nr. Cadastral 41962), pe terenul Hidroelectrică, conform Certificatului de urbanism nr. 644/14.05.2025

Documentația propusă conține următoarele:

- Solicitare nr. 63917.1/10.06.2025;
- Plan de situație cu delimitarea suprafeței pentru accesul auto și pietonal la strada Barajelor;
- Certificat de urbanism nr. 644/14.05.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Suport topografic cu inventar de coordonate stereo 1970;
- Certificat de înregistrare;
- Extras de carte funciară; Extras de plan cadastral; Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contract privind constituirea dreptului de suprafață;
- Studiu de oportunitate pentru P.U.Z.;
- Plan de încadrare în zona;
- Plan de existență amplasament;
- Plan reglementări urbanistice zonificare;

- Inventar de coordonate în sistem de proiecție STEREO 70 pentru punctele de contur ce definesc imobilul;
 - Copie act de identitate;
1. SC Dolce Iannis 2011 SRL prin ZLATE Licareti Mariana a solicitat avizul Hidroelectrică S.A., conform Certificatului de Urbanism nr. 644/14.05.2025 emis de Primăria Municipiului Târgu-Jiu, în vederea obținerii „Autorizației de construire” pentru „Elaborare P.U.Z. pentru construire pensiune și bazin etanș vidanjabil”. Terenul cu nr. cadastral 41962, în suprafață de 967,00 mp se află pe Strada Barajelor nr. 2E fiind învecinat cu terenul proprietate Hidroelectrică, neavând acces direct la Strada Barajelor.
 2. În urma analizei documentelor SC Dolce Iannis 2011 SRL s-a constatat că terenul cu nr. cadastral 2550/1/1/1/1 este proprietate Hidroelectrică și se interpune între Strada Barajelor și terenul aflat în folosință de către SC Dolce Iannis 2011 SRL. Astfel, se solicită cale de acces auto și pietonal din imobilul – teren proprietate Hidroelectrică cu nr. cadastral 2550/1/1/1/1, încât beneficiarul să poată demara obținerea avizelor și acordurilor necesare conform legislației în vigoare pentru investiția propusă.
 3. Planul cu delimitarea clară a suprafeței necesare pentru acces însoțit de inventarul de coordonate în sistem STEREO 70:

Coordonate Stereo 70 teren Hidroelectrică SA cale de acces		Suprafață ocupată teren Hidroelectrică SA
X	Y	
395353.920	363320.848	33,6 mp
395354.806	363339.436	
395351.322	363339.746	
395350.439	363330.180	

*
* *

În urma analizei documentației prezentate, a punctelor de vedere enunțate și a discuțiilor purtate,

CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC

AVIZEAZĂ FAVORABIL

documentația:

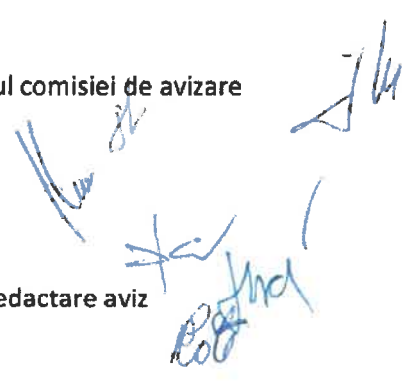
„Elaborare P.U.Z. pentru construire pensiune și bazin etanș vidanjabil” pentru terenul situat în Municipiul Târgu-Jiu, Str. Barajelor nr. 2E, Județul Gorj, identificat prin nr. Cadastral 41962, prin care se solicită acordul Hidroelectrică privind accesul auto și pietonal la Strada Barajelor (pentru terenul cuprins între Strada Barajelor și imobilul cu nr. Cadastral 41962), pe terenul Hidroelectrică nr. cadastral 2550/1/1/1/1,

Cu următoarele precizări și condiții:

1. Beneficiarul prezentului aviz are obligația respectării limitelor de proprietate în urma execuției lucrării „Elaborare P.U.Z. pentru construire pensiune și bazin etanș vidanjabil” și neocuparea în nici un fel a proprietății Hidroelectrica, în afara suprafeței de teren de 33,6 mp pentru acces auto și pietonal la terenul cu nr. cadastral 41962, teren aflat în folosință de SC Dolce Iannis 2011 SRL.
2. Beneficiarul avizului se va prezenta la Hidroelectrica, în vederea încheierii contractului de închiriere cu SC Dolce Iannis 2011 SRL, pentru suprafața de teren 33,6 mp proprietatea Hidroelectrica, pentru acces la terenul cu nr. cadastral 41962.
3. Beneficiarul avizului va accepta execuția lucrărilor pentru rețelele de utilități publice pe suprafața de teren 33,6 mp închiriată, proprietate Hidroelectrica.
4. Beneficiarul prezentului aviz nu va pretinde niciun fel de despăgubiri din partea Hidroelectrica, ca urmare a afectării construcțiilor realizate pe terenul cu nr. cadastral 41962, datorate unor fenomene naturale sau de regimul de exploatare a apei pentru Amenajarea Hidroenergetică Vădeni – Târgu-Jiu.
5. Este interzisă deversarea apelor uzate în Amenajarea Hidroenergetică Vădeni – Târgu-Jiu aflată în vecinătatea investiției ce urmează a se realiza.
6. Este interzis accesul și circulația utilajelor/mijloacelor de transport pe malurile Amenajării Hidroenergetice Vădeni – Târgu-Jiu.
7. Este interzisă depozitarea în zonele adiacente Amenajării Hidroenergetice Vădeni – Târgu-Jiu și pe terenul proprietatea Hidroelectrica a deșeurilor de orice natură, atât pe perioada executării lucrărilor, cât și după finalizarea acestora.
8. Beneficiarului avizului îi revine în exclusivitate responsabilitatea în ceea ce privește eventualele efecte produse ca urmare a nerespectării legislației în vigoare în domeniul construcțiilor hidrotehnice, gospodăririi apelor și protecției mediului.
9. Beneficiarului îi revine în exclusivitate răspunderea privind obținerea tuturor avizelor necesare pentru realizarea obiectivului propus.
10. Beneficiarul lucrării va respecta întocmai documentația tehnică transmisă la Hidroelectrica prin adresa nr. 63917.1/10.06.2025. Orice nerespectare a documentației prezentate și a celor menționate mai sus atrage după sine anularea prezentului aviz, consecințele ce decurg fiind în sarcina exclusivă a solicitantului.
11. Prezentul aviz este valabil doar după încheierea contractului de închiriere, pentru suprafața de teren de 33,6 mp, proprietate Hidroelectrica.

12. Orice nerespectare a condițiilor prezentate mai sus, precum și neplata facturii taxei de emitere a avizului atrage după sine anularea prezentului aviz, consecințele ce decurg fiind în sarcina exclusivă a beneficiarului.

COMISIA DE AVIZARE:

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| - Iuliu LEHNER | - Conducătorul comisiei de avizare |
| - Sofia PRUNESCU | - Membru |
| - Alin POPESCU | - Membru |
| - Alin PĂTRĂȘCOIU | - Membru |
| - Dorina MÎNZALĂ | - Membru – redactare aviz |
| - Corina PĂTRUȚI | - Secretar CTE |
- 

INVITAȚI: -

Se difuzează la: SH Porțile de Fier - Serviciul Tehnic și Suport Producție și SC Dolce Iannis 2011 SRL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 8086 din 11.12.2025

1. Părțile contractante:

1.1. Societatea de Producere a Energiei Electrice în Hidrocentrale HIDROELECTRICA S.A. (denumită în continuare „Hidroelectrică”), având sediul în București, B-dul Ion Mihalache, nr. 15-17, etaj 10-15, sector 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2000007426409, CUI RO13267213, reprezentată legal prin dl Bogdan-Nicolae BADEA - Președinte Directorat (Chief Executive Officer - CEO), dl Radu Ioan CONSTANTIN - Membru Directorat (Chief Administrative Officer - CAO) și dl Ianăș RĂDOI - Membru Directorat (Chief Operating Officer - COO), în calitate de Proprietar

1.2. DOLCE IANNIS 2011 SRL având sediul în Localitatea Rovinari, Bulevardul Minerilor, nr. 4, Bloc M2, parter, Județul Gorj identificata cu CUI: 46624738, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Gorj sub nr. J18/959/2022 având cont deschis sub nr. RO05RNCB0149176183760001 la BCR Târgu-Jiu, reprezentată prin Dna Zlate-Licăreți Mariana, în calitate de Chiriaș

În baza Procesului verbal de adjudecare (negociere) nr. 125630/18.11.2025, a intervenit prezentul contract de închiriere în următoarele termene și condiții:

2. Obiectul contractului și destinația bunului închiriat

- 2.1.** Primul, în calitate de Proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de Chiriaș ia în chirie parcela de teren în suprafață de 33,6 mp pentru acces auto și pietonal de la terenul cu număr cadastral 41962 la Strada Barajelor, prin terenul cu număr cadastral 2550/1/1/1/1 proprietate Hidroelectrică SA, situat în Municipiul Târgu-Jiu, Județul Gorj.
- 2.2.** Chiriașul va avea dreptul de a utiliza bunul care face obiectul prezentului contract conform avizului CTE înregistrat cu nr. 33/2025, aplicabil strict pentru suprafața utilizată de 33,6 mp pe terenul cu număr cadastral 2550/1/1/1/1 proprietate Hidroelectrică SA, situat în Municipiul Târgu-Jiu, Județul Gorj care face obiectul prezentului contract.
- 2.3.** Predarea-primirea bunului descris la art. 2.1 va fi consemnată prin proces-verbal încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Durata contractului

- 3.1.** Termenul de închiriere este de 5 ani de la data semnării prezentului contract.
- 3.2.** Chiriașul își poate manifesta intenția de a reînnoi contractul de închiriere, prin notificarea exprimată în scris Proprietarului, cu cel puțin 60 zile înainte de expirarea duratei contractului.
- 3.3.** Dacă Proprietarul consimte prelungirea duratei contractului, acordul de voință și eventualele modificări la contract vor fi consemnate prin act adițional.

4. Chiria și modalități de plată

- 4.1.** Chiria lunară este de 16,80 Euro, la care se adaugă TVA (pentru chiria exprimată în euro, se va factura echivalentul acesteia în lei la cursul afișat de BNR la data facturării) și se aplică începând cu data semnării procesului verbal de predare primire.
- 4.2.** Plata chiriei, contravaloarea utilităților și a serviciilor furnizate (dacă este cazul), se va face lunar în termen de 15 zile calendaristice de la data emiterii facturii pentru luna în curs și se va achita în contul IBAN al Proprietarului RO86RNCB0179034577610001 deschis la BCR Drobeta-Turnu Severin.

- 4.3. Neplata la termen a chiriei și a utilităților atrage o penalitate de 0,03% pe zi de întârziere din valoarea sumei datorate, începând cu prima zi lucrătoare celei în care suma a devenit scadentă.
- 4.4. Chiria va fi majorată o dată pe an, la fiecare 1 Ianuarie a fiecărui an calendaristic următor semnării prezentului contract, conform Indicele anual al prețurilor de consum (publicat pe site-ul oficial al Institutului Național de Statistică www.insse.ro) prin simpla notificare a Chiriașului, fără încheierea unui act adițional. Indexarea conform celor prezentate mai sus va fi aplicabilă până la sfârșitul contractului, în fiecare an, chiria va fi majorată cu IPC pentru anul calendaristic anterior.
- 4.5. Pe durata închirierii, cuantumul chiriei prevăzut în contract se poate modifica în cazul în care chiria este rezultatul unor erori de calcul sau de măsurare a suprafeței închiriate.
- 4.6. Contravaloarea utilităților (energie-electrică, gaze, apă-canalizare, deșeuri menajere, pază și fără a se limita la acestea) se va suporta de chiriaș și nu intră în prețul chiriei.

5. Obligațiile chiriașului:

- 5.1. să folosească bunul închiriat conform destinației sale, să nu tulbure liniștea proprietarilor vecini prin folosința sa.
- 5.2. să nu schimbe destinația bunului închiriat și să predea bunul la finalul perioadei de închiriere în baza procesului verbal de predare-primire.
- 5.3. să păstreze curățenia și să respecte normele de igiena în interiorul/exteriorul bunului închiriat.
- 5.4. să plătească la timp cheltuielile de folosință a bunului: chiria, utilitățile și serviciile furnizate unde este cazul, așa cum este prevăzut la cap. 4.
- 5.5. să folosească bunul închiriat cu prudență și diligența unui bun proprietar, obligație ce implică și efectuarea de lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă (dacă este cazul).
- 5.6. să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului.
- 5.7. să restituie bunul închiriat, la data expirării contractului sau la rezilierea acestuia înainte de termen, în condițiile inițiale preluării lui.
- 5.8. să despăgubească proprietarul de eventualele daune produse bunului închiriat sau a celor din interiorul acestuia (dacă este cazul). Chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit. Chiriașul răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bunul închiriat.
- 5.9. să permită Proprietarului să controleze periodic modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia.
- 5.10. să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris al Proprietarului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție (după caz).
- 5.11. să respecte normele de prevenire a incendiilor și să întrețină în mod corespunzător bunurile aflate în folosința sa exclusivă.
- 5.12. Chiriașul va asigura propria protecție a instalațiilor sale, precum și mijloacele proprii de stingere a incendiilor și va semna o convenție privind delimitarea răspunderilor pe linie de securitate și sănătate în muncă, situații de urgență, protecția mediului, conform Convenției privind delimitarea răspunderilor pe linie de SSM, SU și PM – Anexa 1.
- 5.13. Chiriașul poate amenaja numai prin elemente de construcții demontabile și prin respectarea integrală a prescripțiilor tehnice și a dispozițiilor legale în materie, cu avizul Proprietarului.
- 5.14. Chiriașul, în calitate de câștigător al licitației, se obliga sa constituie în termen de 10 (zece) zile de la încheierea contractului o garanție de bună execuție reprezentând contravaloarea

unei chirii lunare, prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții nr. RO86RNCB0179034577610001 deschis la BCR Drobeta-Turnu Severin.

- 5.15. să respecte obligațiile privind protecția datelor cu caracter personal conform Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și legislației naționale aplicabile conform Anexei 2.

6. Obligațiile Proprietarului:

- 6.1. să predea Chiriașului bunul închiriat la data stabilită în contract, în stare corespunzătoare de folosință.
- 6.2. să asigure Chiriașului folosința nestingherită a bunului închiriat și a accesoriilor acestuia (după caz) pe toata durata de valabilitate a contractului.
- 6.3. să furnizeze contra cost serviciile și utilitățile cu care Proprietarul are încheiate contracte și unde Chiriașul nu poate încheia direct contracte individuale cu furnizorii.
- 6.4. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a bunului închiriat, pe toata durata închirierii, în conformitate cu destinația acestuia.
- 6.5. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii (după caz), elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), instalațiile comune sau individuale proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.).
- 6.6. să garanteze Chiriașul contra viciilor ascunse ale bunului închiriat care împiedică sau micșorează folosirea acestuia, chiar dacă nu le-a cunoscut la data încheierii contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.
- 6.7. Proprietarul va putea să controleze periodic, bunul închiriat și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se va exercita fără a stânjeni folosința bunului de către Chiriaș.
- 6.8. Să elibereze Chiriașului garanția de bună execuție prevăzută la pct. 5.14. în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data încetării contractului de închiriere.
- 6.9. să respecte obligațiile privind protecția datelor cu caracter personal conform Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și legislației naționale aplicabile conform Anexei 2.

7. Folosința spațiilor

- 7.1. Chiriașul are dreptul la folosința exclusivă a bunului închiriat pe toata durata de valabilitate a contractului, prevăzută la art. 3.1.
- 7.2. Proprietarul are posibilitatea să intre în spațiul aferent bunului închiriat pentru a face reparații, la data și ora stabilită de comun acord cu Chiriașul, după ce în prealabil l-a anunțat pe Chiriaș cu cel puțin 15 zile înainte de efectuarea respectivelor reparații sau în cel mai scurt timp posibil, cu înștiințarea Chiriașului și la înțelegere cu acesta dacă reparațiile sunt urgente.
- 7.3. Proprietarul, pe baza constatărilor în teren împreună cu Chiriașul, va pune în aplicare obligațiile prevăzute la pct. 6.7.

8. Subînchirierea și cesiunea

- 8.1. Subînchirierea în parte sau în totalitate a bunului închiriat prin prezentul contract precum și cesiunea contractului de închiriere către terți nu sunt permise.

9. Rezilierea contractului de închiriere

- 9.1.** Atunci când fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia închirierea, cu daune-interese, dacă este cazul.
- 9.2.** Proprietarul poate cere rezilierea contractului și în cazul în care :
- Chiriașul nu a achitat chiria, utilitățile și serviciile furnizate cel puțin 3 luni consecutive;
 - Chiriașul a pricinuit stricăciuni bunului închiriat, clădirii în care este situat acesta, instalațiilor, precum și a oricăror altor bunuri aferente acestora sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - Chiriașul nu respectă obligațiile locative cu privire la scopul și destinația bunului închiriat;
 - Chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

10. Denunțarea unilaterală a contractului

- 10.1.** Chiriașul și Proprietarul pot denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

11. Încetarea de drept a contractului

- 11.1.** Contractul încetează de drept la data expirării perioadei prevăzute la art. 3.1 dacă nu a fost reînnoit cu acordul părților prin act adițional.
- 11.2.** Dacă bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, închirierea încetează de drept.

12. Soluționarea litigiilor

- 12.1.** Părțile contractante vor depune toate diligențele pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în legătură cu modul de îndeplinire/executare a obligațiilor contractuale asumate.
- 12.2.** Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, părțile nu reușesc să soluționeze în mod amiabil divergențele contractuale, fiecare parte se poate adresa instanței judecătorești competente.

13. Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

- 13.1.** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.
- 13.2.** Pentru neplata chiriei sau a altor obligații rezultate din contract la termenul prevăzut în contract, se vor percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,03 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.
- 13.3.** Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, dă dreptul părții lezate de a cere rezilierea contractului și de a pretinde daune-interese.

14. Forța majoră

- 14.1.** Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.
- 14.2.** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris oficial emis de autoritatea competentă realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.
- 14.3.** Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

15. Dispoziții finale

- 15.1.** Orice modificare a clauzelor contractuale se va face cu acordul ambelor părți, prin act adițional.
- 15.2.** Reclamațiile referitoare la executarea contractului, cât și corespondența între părți, se vor efectua în scris sau prin e-mail confirmat de primire de cocontractant, comunicarea acestora realizându-se prin orice mijloace ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia. Notificările verbale nu se iau în considerare.
- 15.3.** În cazul în care Chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile stipulate în mod expres în prezentul contract, din culpa sa, sau dacă contractul de închiriere a ajuns la termenul scadent și Chiriașul nu poate fi găsit în vederea clarificării situației sale locative, Proprietarul va evacua și va depozita bunurile Chiriașului într-un alt spațiu, în condițiile prevăzute de lege.

Prezentul contract s-a încheiat la....., astăzi 11.12.2025 în 2 (doua) exemplare, ambele originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

SPEEH HIDROELECTRICA SA

Prin mandatar conform

Împuternicirii nr. 43268/15.04.2025

Nadieana-Carmen TOTEA

Manager Departament Patrimoniului

Oana Maioreanu

Șef Serviciu Patrimoniu

Verificat,

Maria ȚICU

Referent de specialitate

Întocmit,

Dorina MÎNZALĂ

Consilier juridic

CHIRIAȘ,

SC DOLCE IANNIS 2011 SRL

Mariana ZLATE-LICĂREȚI



Numele și prenumele verficatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul Af

REFERAT nr. 2531 / 28.07.2025

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE SI BAZIN ETANS VIDANJABIL

1. Date de identificare:

- faza: **SG - Studiu Geotehnic**
- proiectant de specialitate: **FREYA PROJECT S.R.L.**
- beneficiar: **S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.PRIN ZLATE LICĂREȚI MARIANA**
- amplasament: **MUN. TÂRGU JIU, STR. BARAJELOR, NR.2E, JUD. GORJ**
- data prezentării proiectului pentru verificare: **25.07.2025**

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:

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 PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE SI BAZIN ETANS VIDANJABIL**

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării construcției proiectate este situată MUN. TÂRGU JIU, STR. BARAJELOR, NR.2E, JUD. GORJ

Prezentul studiu geotehnic a fost realizat pe baza datelor geotehnice obținute din forajele de referință executate anterior în zona limitrofă, a 2 sondaje geotehnice S1-S2 realizate conform prevederilor NP 074/2022.

Din punct de vedere **geomorfologic**, în regiune se deosebesc doua unitati majore: zona muntoasa spre nord si o zona depresionara spre sud. Zona muntoasa cuprinde inaltimei ce frecvent depasesc 2000 m. Masivele principale care se insira sub forma unor culmi alcatuind muntii Vulcanul spre vest si Paringul la est, sint separate de cursul apei Jiului care a fierastruit adinc lantul muntos. Cele doua massive isi trimit prelungirile spre sud sub forma unor culmi paralele, perpendiculare pe directia culmii principale, separate de vai adinci orientate in general N-S, vai care sunt tributare Jiului. La vest de Jiu ,spre marginea sudica a zonei muntoase ,relieful se schimba si de la culmile ascutite cu versanti abrupti se ajunge la un aspect tabular ,sub forma unui platou cu altitudinea de 400 m. Aceste platouri sunt presarate cu numeroase doline.

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

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

Din punct de vedere **climatic**, Amplasamentul se situează în zona climatică , caracteristică unui climat temperat continental, cu o temperatură medie anuală de 10 – 11 grade Celsius cu temperatura medie anuala în luna iulie-august de 20°, iar media lunii ianuarie 1,5° , vânturi dominante dinspre N și N-E și o cantitate medie anuală de precipitații de 600-700 mm/an si sunt de 86-90 zile sub forma de ploaie si 20 de zile de zapada.

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, comform scării MSK.

Adâncimea de îngheț în zonele studiate, este de 0.90cm, conform STAS 6054 – 77.

Numele și prenumele vericatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul Af

Încadrarea prealabilă a lucrării în **CATEGORIA GEOTEHNICĂ** asociată cu **RISUL 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	Fara epuizmente	2 punct
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 puncte
Seismicitate	Zona seismica cu a g = 0,15 g	0 punct
Punctaj estimativ		8 puncte

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

Din punct de vedere litologic, stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

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

Pentru constructia propusa, se recomanda:

- presiunea conventionala de calcul $p_{conv}=250kPa$;

- **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 sondaje 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,

Vericator tehnic atestat,

Dipl. Ing. Raul Dumitru Chiriac



STUDIU GEOTEHNIC

Nr. 437/2025

S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC
NR. 437/2025

OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PENSIUNE SI BAZIN ETANS VIDANJABIL

AMPLASAMENT: mun. Târgu Jiu, str. Barajelor, nr. 2E, jud. Gorj

BENEFICIAR: S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.prin Zlate Licăreți Mariana

PROIECTANT

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

PROIECTANT

SPECIALITATE: ING. GEOLOG TOMESCU RAUUA

ING. ROTARU ELIZA



CUPRINS

OBIECTUL

CADRUL GEOLOGIC - GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

CONDIȚII DE FUNDARE

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

ANEXE

Tabel nr.1 cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor

Profile sondaje geotehnice

Plan de amplasament - lucrări geotehnice

Plan de încadrare în zonă

STUDIU GEOTEHNIC

OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE SI BAZIN ETANS VIDANJABIL

AMPLASAMENT: mun. Târgu Jiu, str. Barajelor, nr. 2E, jud. Gorj

BENEFICIAR: S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.prin Zlate Licăreți Mariana

OBIECTUL

Studiul geotehnic respectiv s-a întocmit, la solicitarea beneficiarului S.C. DOLCE IANNIS 2011 S.R.L.prin Zlate Licăreți Mariana de către Ing. Tomescu Raluca.

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

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

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

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

La baza intocmirii prezentului studiu au stat urmatoarele normative si standarde:

- NP 112/2014: Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata
- P 100-1/2013: Cod de proiectare seismica. Partea I. Prevederi de proiectare pentru cladiri
- P 100-3/2008: Cod de evaluare seismica a cladirilor existente
- NP 122/2010: Normativ privind determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici
- NP 125/2010: Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire
- NP 125/2010: Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi cu umflari si contractii mari
- NP 074/2014: Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii
- SR EN 1997-1:2004, Eurocod 7: Proiectarea geotehnice Partea 1. Reguli generale.
- SR EN 1997-1:2004, NB:2007, Eurocod 7: Proiectarea geotehnice. Partea 1. Reguli generale si anexa nationala
- SR EN 1997-1:2004, AC:2009, Eurocod 7: Proiectarea geotehnice. Partea 1. Reguli generale.
- SR EN 1997-2:2007, Eurocod 7: Proiectare geotehnica. Partea 2. Investigarea si incercarea terenului
- SR EN 1997-2:2007, Eurocod 7: Proiectare geotehnica. Partea 2. Investigarea si incercarea terenului
- SR EN 1997-2:2007, NB:2008, Eurocod 7: Proiectare geotehnica. Partea 2. Investigarea si incercarea terenului. Anexa nationala.
- SR EN 1997-1:2007, AC:2009, Eurocod 7: Proiectarea geotehnice. Partea 1. Investigarea si incercarea terenului
- SR EN ISO 22475-1:2007: Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masuri ale apei subterane. Partea 1. Principii tehnice pentru executie
- SR EN ISO 22475-2:2009: Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masuri ale apei subterane. Partea 2. Criterii de clasificare pentru firme si personal
- SR EN ISO 22475-3:2009: Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masuri ale apei subterane. Partea 2. Evaluarea conformitatii firmelor si personalului de catre o terta parte
- SR EN ISO 14688-1:2004: Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea1. Identificare si descriere.

- SR EN ISO 14688-2:2005: Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2. Principii pentru o clasificare.
- SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007: Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2. Principii pentru o clasificare.
- SR EN ISO 22476-2:2006: Cercetari si incercari geotehnice. Incercari pe teren. Partea 2. Incercari de penetrare dinamica.
- SR EN ISO 22476-2:2006/A1:2012: Cercetari si incercari geotehnice. Incercari pe teren. Partea 2. Incercari de penetrare dinamica.
- SR EN ISO 22476-3:2006: Cercetari si incercari geotehnice. Incercari pe teren. Partea 3. Incercari de penetrare standard.
- SR EN ISO 22476-3:2006/A1:2012: Cercetari si incercari geotehnice. Incercari pe teren. Partea 3. Incercari de penetrare standard.
- SR 3414:1994: Geologie, geologie tehnica si geotehnica. Harti, sectiuni si coloane. Indici, culori, semne conventionale.
- STAS 6054-77: Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului RSR.
- STAS 1243-88 înlocuit de SR EN 14688-2:2005 (EN ISO. 14688-2:2004): Teren de fundare. Clasificarea pamanturilor in functie de granulozitate
- STAS 1913/1-82: Teren de fundare. Determinarea umiditatii.
- STAS 1913/2-76: Teren de fundare. Determinarea densitatii scheletului pamanturilor.
- STAS 1913/3-76: Teren de fundare. Determinarea densitatii pamanturilor.
- STAS 1913/4-86: Teren de fundare. Determinarea limitelor de plasticitate.
- STAS 1913/5-85: Teren de fundare. Determinarea granulozitatii.
- STAS 1913/15-75: Teren de fundare. Determinarea greutatii volumetrice pe teren.
- STAS 4521-91: Hidrogeologie. Terminologie.

CADRUL GEOLOGIC - GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI

Date generale de amplasament

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

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

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

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

Date generale de amplasament

Amplasamentul studiat se afla în localitatea Targu Jiu, jud. Gorj.

Din punct de vedere geomorfologic terenul prezintă pante mici.

Din punct de vedere geologic depozitele cercetate sunt de vârstă cuaternară și sunt reprezentate prin argile prafoase ușor macroporice, nisipuri medii și grosiere și balast.

Adâncimea de îngheț – dezgheț pentru această zonă este cuprinsă între 0.80 – 0.90 [m].

Viteza vântului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentând Intervalul Mediu de Recurență) este $v = 41$ [m/s]. Presiunea de referință a vântului mediata pe durata a 10 [min], măsurată la înălțimea de 10 [m] deasupra pamantului este de 0.5 [kPa], corespunzând unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare indicativ NP 082 – 0.

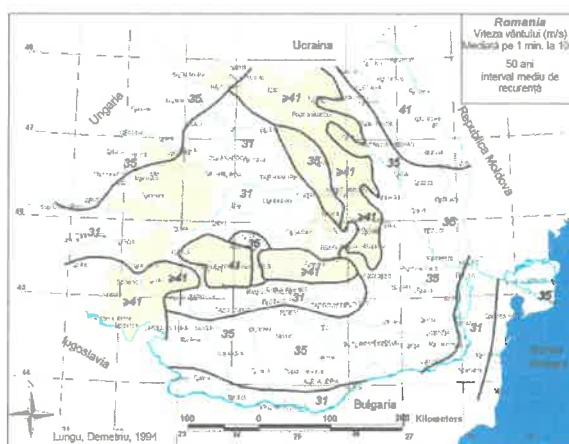
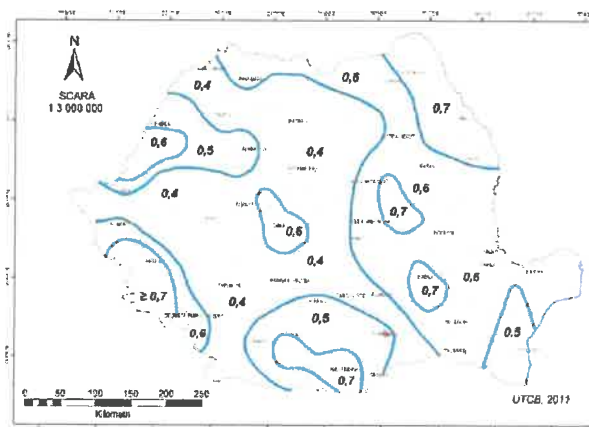


Figura 2.1 Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, în kPa, având = 50 ani
NOTA. Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anex



2.7. Sarcina data de zapada este de 2.0 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2013.

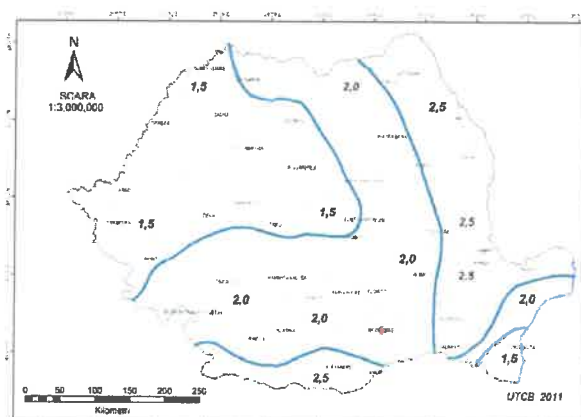


Figura 3.1 Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zapada pe sol , kN/m², pentru altitudini A = 1000 m

NOTA: Pentru altitudini A > 1000 m valorile se determina cu relatiile (3.1) si (3.2)

2.7. Conform Codului de proiectare seismica partea a – I –a, P 100/ 1-2013, amplasamentul se gaseste intr-o zona de hazard seismic de valoare constanta la care corespund o acceleratie maxima a terenului in amplasament, $a_g = 0.15$ [g] si o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de raspuns elastic, egala cu 0,7[s], asa cum se observa si din figurile alaturate.

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

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

0,30 - 0,90 m - argilă nisipoasă-cafenie;

0,90 - 2,00 m – nisip grosier pietriș și bolovăniș.

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

0,00 - 0,20 m - sol vegetal;

0,20 - 0,90 m - argilă vinetie;

0,90 - 2,00 m – pietris grosier și nisip (balast).

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

Categoria geotehnică

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

Categoria geotehnică exprimă riscul geotehnic care depinde de:

- Condițiile de teren și apa subterană;

- Structura - importanța construcției și vecinătățile acesteia.

Riscul geotehnic este obținut pe bază de punctaje, astfel:

- Condițiile de teren : - terenuri bune (tabel A1) 2 puncte

- Apa subterană: cu epuismențe normale 2 puncte

- Construcție de importanță: normală (HG 766/1997) 3 puncte

- Vecinătăți: fără riscuri 1 punct

-Zona seismică de calcul $a(g) < 0,16$ (NP 100-92) 0 puncte

Total 8 puncte

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

INDICI GEOTEHNICI DE BAZĂ AI TERENULUI

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

- umiditatea naturală - $w \% = 24,70 \%$;

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

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

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

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

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

fracții granulometrice medii

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

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

- umiditatea naturală - $w\% = 7,00\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 20,70 \text{ KN/m}^3$;
- porozitatea - $n \% = 34,00 \%$

- indicele porilor $-e = 0,51$
- unghiul de frecare interioară $-\sigma^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea $-c = 0,00 \text{ kPa}$.

CONDIȚII DE FUNDARE

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

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

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

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

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

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

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

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

Adâncimea maximă de îngheț este de - 0,80-0.90 m.

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

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planul de fundații întocmit;
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile fin nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul bun de fundare. Se va urmări pe cât este posibil ca la cota de fundare terenul să fie constituit din același fel de rocă (pietrișuri);
- Săpăturile pentru fundații se vor finisa manual pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului în gropile de fundare;
- Pentru evacuarea apelor de infiltrație acumulate în gropile de fundare, în cazul execuției lucrărilor de fundare în perioade cu precipitații atmosferice abundente, se vor prevedea epuizmente cu debit scăzut.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor și surparea taluzurilor;
- La prepararea betonului pentru fundații, se va folosi tipul de ciment corespunzător gradului de agresivitate al apei subterane;
- în cazul execuției unui demisol sau subsol, acesta se va hidroizola corespunzător împotriva apei de infiltrație subterană care se descarcă la baza versantului vestic în zona de luncă aluvionară;
- Prin sistematizarea pe verticală se va amenaja zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice și șiroirile de versant să fie dirijate corespunzător prin rigole de scurgere în afara amplasamentului;
- în jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil, tasat corespunzător;
- Nu se va turna betonul pentru fundarea obiectivului, fără avizul în prealabil al proiectantului geotehnician, care va verifica calitatea și natura terenului de fundare la cota săpăturilor.
- Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul cercetat.

ÎNTOCMIT,
Ing. Geolog Tomescu Raluca

Ing. Rotaru Eliza

TABEL NR. 1

CU CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE PAMANTURILOR PENTRU OBIECTIVUL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE SI BAZIN ETANS VIDANJABIL

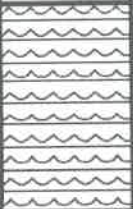
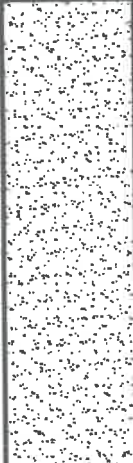
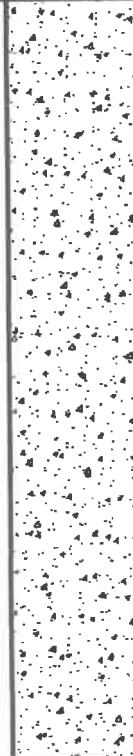
Nr. crt	Nr. foraj	Proba	Adanci- m	Umiditat ea w%	Greutatea volumetrica KN/m ³	Porozitate tea n%	Indicele porilor e	Grad de umiditate Sr	Indice de plasticitate Ip	Indice de consistenta Ic	Unghi de frecare φ ^o	Coeziunea kPa	Denumirea pamantului
1.	S1	1	0,80	24,50	19,80	42,20	0,72	078	21,00	0,83	18,00	18,00	argila nisipoasa-cafenie
2	S2	1	0,90	19,30	20,20	38,00	0,67	0,84	20,90	0,86	17,00	18,00	nisip grosier pietris si bolovăniș
media				21,90	20,00	40,10	0,69	0,81	20,95	0,85	17,50	18,00	nisip grosier pietris si bolovăniș

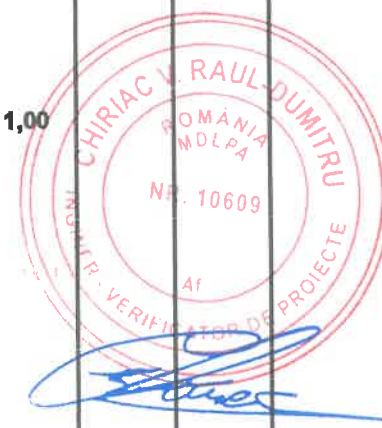
GRANULOZITATEA %													
	w%	bolovanis	pietris mare pietris mic	nisip mare nisip mijlociu nisip fin	coefficient Un	Denumirea pamantului fin							
3. S1	2	1,50	7,30	26,00	30,00	28,00	9,00	5,00	3,00	64,10	nisip grosier pietris si bolovăniș		
4. S2	2	1,50	7,10	34,00	27,00	19,00	4,00	6,00	2,00	62,00	nisip grosier pietris si bolovăniș		
media			7,20	30,00	28,50	23,50	7,00	5,50	2,50	63,05	nisip grosier pietris si bolovăniș		

Ing. Geolog Tomescu Raluca



FISA SINTETICA ASONDAJULUI S1
(NP 074/2022)

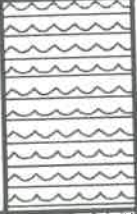
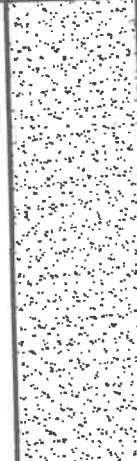
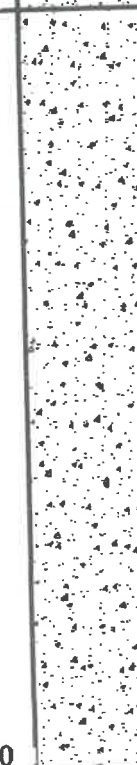
PROFIL SONDAJ GEOTEHNIC							
S1							
ADÂNCIMEA -m-	GROSIMEA -m-	COLOANA STRATIGRAFIA	DESCRIEREA COLOANEI STRATIGRAFICE	COTA NH -m-	PROBA NR. -m-	ADÂNCIME PROBA -m-	OBSERVATII
0.20	0.20		sol vegetal argilos;	0,15			
0.90	0.70		argilă nisipoasa-cafenie; Pconv.=220 kPa	1,00	1	0,90	
2.00	1.10		nisip grosier pietriș si bolovăniș Pconv.= 250 kPa		2	1,40	

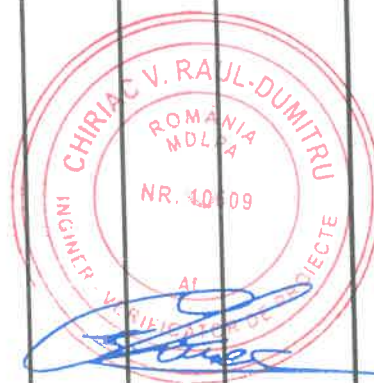


Ing. Geolog Todorcu Raluca



FISA SINTETICA A SONDAJULUI S2
(NP 074/2022)

PROFIL SONDAJ GEOTEHNIC S2							
ADÂNCIMEA -m-	GROSIMEA -m-	COLOANA STRATIGRAFIA	DESCRIEREA COLOANEI STRATIGRAFICE	COTA NH -m-	PROBA NR. -m-	ADÂNCIME PROBA -m-	OBSERVAȚII
0.20	0.20		sol vegetal argilos;	0,15			
			argilă vinetie Pconv.=220 kPa		1	0,90	
0.90	0.70			1,00			
			nisip grosier pietriș și bolovăniș Pconv.= 250 kPa		2	1,40	
2.00	1.20						



Ing. Geolog Torișescu Raluca



Nr. 136983 din 13.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 644 din 14.05.2025

În scopul: CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANȘ VIDANJABIL

Ca urmare a cererii adresate de **DOLCE IANNIS 2011 SRL PRIN ZLATE LICARETI MARIANA** persoana juridica, cu sediul în județul **GORJ**, sector -, orașul **ROVINARI**, sat -, Bulevardul **MINERILOR**, nr. 4, bl. **M2**, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0784382372**, email -, înregistrată la nr. **136983** din **13.05.2025**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **BARAJELOR**, nr. **2E**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 41962 , nr. cadastral 41962.

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 doamnei Zlate Licareti Ioana și domnului Arciuli Giovani, bun propriu, conform act notarial nr. 4225 din 24.07.2018, emis de BNP Părău Claudia Radița, înscris în CF nr. 41962. Asupra imobilului sunt sarcini - intabulare, drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C Dolce Iannis 2011 S.R.L., nu sunt servituți de utilitate publică. Imobilul este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Conform PUG- Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism), imobilul nu este inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Nu este instituit un regim special asupra imobilului- zonă cu destinație specială.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil. Destinația terenului conform PUG: U.T.R 29-Zonă lacuri Vădeni, subzona P.o. +Is (parc orășenesc -instituții și servicii publice). Regimul fiscal este cel pentru localități urbane. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.



3. REGIMUL TEHNIC:

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 279/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.159/1998, a fost prelungită valabilitatea până la data de 31.12.2026 conform HCL nr. 537/2023: Nu sunt reglementați indicatorii urbanistici, aceștia se vor stabili prin PUZ, P.O.Textistent=0,00%, C.U.T.=0,0. Utilități existente: rețele de apă, gaze-naturale, electrice situate la strada Barajelor. Terenul în suprafață totală măsurată cadastral de 967,00 mp arabil rezultat din măsurători cadastrale, are acces pietonal și auto: din strada Barajelor, prin terenul proprietatea Hidroelectrică S.A. Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Alinierea construcțiilor: conform PUZ. Amplasarea în interiorul parcelei: cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și a distanțelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

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

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

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

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 60 din 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. După aprobarea PUZ-se va solicita un nou certificat de

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI BAZIN ETANS VIDANJABIL

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:

APM GORJ

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;
- ☒ Acord Hidroelectrica S.A -privind accesul auto și pietonal la strada Barajelor (pentru terenul cuprinsă între strada Barajelor și imobilul cu nr. cad. 41962)

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:

☒ acord Apele Române, acord Hidroelectrica pentru construire.

d.4) Studii de specialitate:

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

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

f) abrogată

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

Marcel-Laurențiu ROMANESCU
PRIMAR
Municipiul TÂRGU JIU

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

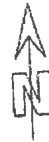
ARHITECT-ȘEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Valentin Bogdan GHEORGHE

Achitat taxa de **21,00 lei**, conform Chitanței nr. 49335 din 13.05.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

PLAN DE AMPLASAMENT AL IMBILITAREI A IMBILITAREI

Nr. cad. 4527/2	Suprafata masurata 96/ mp	Adresa imobil mun. Tg-Jiu, str. Barajelor, nr. 62, Parcela 62, Parcela 45/5, 45/6, Jud. Gorj
Cartea Funciara nr. 41962	UAT	mun. Tg-Jiu
		395400 363400



A. Date referitoare la teren			
Nr. parces	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	P	96	Teren intravilan imprejmuit cu gard butla; intre 2, 3, restul neintravilan
Total		96	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatie	Sup. constr. la sol (mp)	Observatii
Suprafata totala masurata a imobilului = 96/ mp Suprafata din act = 1150 mp			
Expertizant PIA ing. Andrei Ivan		Inspector	
Certificat de executare a masuratorilor la teren, corespunderea intocmirii documentelor cadastrale si corespunderea acestora cu realitatea din teren		Certificat de intrare in posesie a terenului in baza de date integrata si actualizata cu datele cadastrale	
Data 10.02.2011		Data 10.02.2011	
Stampa AGPI		Stampa AGPI	



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil

Beneficiar: DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana

- **Proiectant:** SC aha.studio s.r.l.

- **Data elaborării:** 2025

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul ” Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil”.

Amplasamentul se află liber de constructii. Beneficiarul dorește Elaborarea Planului Urbanistic Zoanl pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil. Zona aflată în studiul de față se află în intravilanul Municipiul Tg.-Jiu, strada. Barajelor, nr. 2E, Judetul Gor, CF: 41962).

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință UTR 29 – Zona lacuri Vadeni, subzona P.o. + Is (parc orasenesc – institutii si servicii publice).

Terenul se află în proprietatea DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

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

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

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

Prin contextual urbanistic zona studiată aparține conform P.U.G. Târgu Jiu în vigoare zonei lacuri Vadeni, subzona P.o. +Is (parc orasenesc – institutii si servicii publice). Nu se află în derulare un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată. Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu nr.644/14.05.2025 confirmă intențiile de realizare a obiectivului de investiții P.U.Z. dezvoltare zona de servicii turistice si agrement in scopul construirii unei pensiuni.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

• **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);

DACĂ SUNT ALTE PUZ-URI ÎN ZONĂ, TREBUIE TRECUTE

- SC CIDS FOR YOU SRL prin Danciu Ionela PUZ aprobat conform H.C.L. nr. 87 din 18.12.2024: Zona de servicii turistice, agrement, comert si prestari servicii.

- **Lista studiilor de fundamentare înocmite 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 satistice**

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 servicii turistice si agrement în scopul construirii unei pensiuni.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 29, situată în partea de nord a Municipiului Târgu Jiu. În vecinătatea terenului se află preponderent locuințe individuale, instituții și servicii publice.

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 servicii turistice si agrement in scopul construirii unei pensiuni

- **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.

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 terenul este salubru.

2.2. Încadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, și are o suprafață totală de 967.00 mp.

Terenul studiat este delimitat astfel la nord de Nr. cad. 42288, la est S.C. Hidroelectrica S.A. / nr. cad. 44893, la vest S.C. Hidroelectrica S.A. / nr. cad. 44893 și Strada Barajelor și la sud nr. cad. 42737.

• Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilități, cooperări în domeniul edilitar, servirea cu unstituții 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.

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

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

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de

luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Stratificația terenului:

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

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

Sondaj - S1

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

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

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă (depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

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

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

Indici geotehnici de bază ai terenului

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

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

- umiditatea naturală - $w \% = 24,20\%$;
- greutatea volumică la umiditatea naturală - $\gamma_w = 19,40 \text{ KN/nr}$;

- porozitatea - $n\% = 41,00\%$;
- indicele porilor - $e = 0,69$;
- indicele de plasticitate - $i_p = 16,79$ (cu plasticitate mijlocie);

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

fracții granulometrice

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

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

- umiditatea naturală - $w\% = 10,5\%$;
- greutatea volumică - $\gamma_w = 20,8$ KN / m³;
- porozitatea - $n\% = 34,0\%$;
- indicele porilor - $e = 0,51$;
- unghi de frecare interioară - $\phi^\circ = 30^\circ$;
- coeziunea - $c = 0$ kPa;
- modulul de deformare liniară - $E = 20.000$ kPa;
- coeficientul de neuniformitate granulometrică $U_n = 34,00$
(neuniforme);

fracții granulometrice

11 % = pietriș mare;

34 % = pietriș mie;

18 % = nisip mare;

4 % = nisip fin;

1 % = praf,

Condiții de fundare

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

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

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

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

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

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

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

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

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

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

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

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

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec,

- Coeficientul $K_s = 0,12$

Intensitatea seismică, este de gradul VII

- Zona climatică B – STAS 10101/21

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

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

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

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

- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

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

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

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

Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.

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

2.4. Circulația

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

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Barajelor în partea de vest a terenului. 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.**

Terenurile ce fac obiectul acestui studiu are acces din strada Barajelor prin terenul cu nr. cad. 44893 situată în partea de vest a terenului. 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**

Terenul studiat are o suprafață totală de 967.00 mp, a fost dobândit prin contract privind constituirea dreptului de suprafață nr.2116/07.mai.2025 emis de notar public Raluca Nicolita Davitoiu.

În prezent terenul studiat are destinație de zona lacuri Vadeni, subzona P.o. + Is (parc orasenesc – institutii si servicii publice).

- P.O.T. ex. de 0.00%;

- C.U.T. ex. de 0.00

- **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 e liber de constructii. În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de servicii turistice si agrement conexă cu funcțiunile existente în zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde în suprafață de 241.75mp, însemnând un procent de 25 % minim.

- **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 din care face parte terenul;

2.6. Echiparea 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, și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se

află adiacent parcelei, pe strada Barajelor, iar cheltuielile de extindere a rețelelor 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 executiei lucrărilor.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

• Relația cadrulul 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, construcția propusa pentru dezvoltarea unei zone de servicii turistice si agrement în scopul construirii unei pensiuni.

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.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus pentru construirea unui spatiu mixt pentru servicii.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

Studiu topografic

Studiu geotehnic + verficator AF;

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu

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

Folosința actuală a terenului este arabil.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, respectiv PUG Zona lacuri Vadeni, subzona P.o. +Is (parc orasenesc – institutii si servicii publice), destinatie ce se modifica in zona de servicii turistice si agrement.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Târgu Jiu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată 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.

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă pentru a face legătura din Strada Barajelor prin terenul proprietate privata a S.C. Hidroelectrica S.A. (nr. cad. 44893) cu imobilul propus. 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 25% spații verzi din totalul suprafeței terenului ce rămâne în proprietatea beneficiarului.

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. Modernizarea circulației.

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Barajelor prin terenul proprietate privata S.C. Hidroelectrica S.A. (nr. cad. 44893).

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zona Strada Barajelor care are o lățime de 7 m cu 2 benzi și trotuar pe o parte de mers de 1.5 m. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate în nici un fel.

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă din pavele sau IAU sau beton, pentru a se face legătura cu strada Barajelor.

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 conform Anexei nr. 6 din RGU (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii).

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.

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

Principala funcțiune a terenului studiat este aceea de zona servicii turistice si agrement.

În prezent folosința actuală este de teren arabil, iar destinatia conform PUG zona lacuri Vadeni, subzona P.0 +Is (parc orasenesc – institutii si servicii publice). Destinatia se va modifica in zona servicii turistice si agrement.

Dezvoltarea prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului

urban existent în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Unități de cazare: hoteluri, pensiuni, cabane, campinguri
- Spații de alimentație publică: restaurante, terase, cafenele
- Centre de agrement: piscine, baze sportive, săli de fitness, SPA-uri
- Activități recreative: parc de aventură, echitație, plimbări cu barca, pescuit
- Spații verzi amenajate: parcuri tematice, locuri de joacă, grădini
- Magazine și servicii auxiliare: suveniruri, închirieri echipamente, infoturism

Circulații auto, pietonale, locuri de parcare-parcaje la sol și eventual în subteran, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, căi de acces carosabile și pietonale;

- Spații verzi-reprezentând minim 25% din suprafața terenului reglementat ce rămâne în proprietatea beneficiarilor;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime: - P+2E

Înălțimea maximă: - Hmaxima=12.00m.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

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

Retragerea față de aliniament către strada Barajelor a fost stabilită la minim 3.00m

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 2.00m

Față de limitele laterale retragerea va fi de 0.60 de N si 4.00 m de S, conform planșei 3 Reglementări Urbanistice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CADRUL PARCELELOR

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile parcelelor, 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.

Situatie existenta/maxim propusa

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
967.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	338.45 mp	35.00 %	386.80 mp	40.00 %

Spatiu verde			
241.75 mp / 25.00 %			
POT ex.	POT max. pr.	CUT ex.	CUT max. pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.00

Situatia propusa/maxim propusa

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
967.00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	234.7 mp	24.27 %	346.93 mp	35.88 %

Spatiu verde			
385.37 mp / 39.85 %			
POT pr.	POT max. pr.	CUT pr.	CUT max. pr.
24.27%	35.00%	0.5	1.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

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

Alimentarea cu apă-Situația propusă

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

Canalizarea menajeră

Canalizarea se va realiza prin bazinul etans vidanjabil propus, apele pluviale vor fi de asemenea preluate în acesta.

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu căldură

Sistemul de încălzire propus se va realiza prin centrala proprie.

Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zona strazii,

acesta va fi racordat la rețeaua existentă.

Rețele de telecomunicații

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

Gospodărie comunală

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

3.7. Protecția mediului

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

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

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 241.75 mp din total suprafață ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupa cca. 25.00%, încadrându-se în prevederile RGU.

a) Protecția calității apelor

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

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua 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.

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, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

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

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

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

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

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

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

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, 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;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

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

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

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

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redare circuitului initial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe

amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

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

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

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

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

h) Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

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

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe

perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

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

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- Alegerea variantelor de utilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

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

i)Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați,

fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

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

3.8. Obiective de utilitate publică

• Lista obiectivelor de utilitate publică

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

• Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul este în proprietatea DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana și are o suprafață totală de 967.00 mp.

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

- 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;
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinată schimbului.

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul ca acesta este situat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu și reprezintă parcela identificata pri CF.41962.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

• Înscriserea 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.

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



Întocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

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

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

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

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

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

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

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Plan urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de construire, acesta se va integra în 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 PUG- lui Zona lacuri Vadeni, subzona P.o. + Is (parc orasenesc – institutii si servicii publice), Mun. Tg-Jiu, Strada Barajelor, nr. 2E, Judetul Gorj.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – elaborare Plan Urbanistic Zonal construire pensiune si bazin etans vidanjabil, conform avizului de oportunitate nr. 164/24.07.2025, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Plan urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea firmei DOLCE IANNIS 2011 SRL reprezentata prin Zlate Licareti Mariana.

Zona studiată se află în PUG – zona lacuri Vadeni, subzona P.o. +Is (parc orasenesc – institutii si servicii publice).

Terenul în suprafață totală de 967.00 mp, având categoria de folosință arabil a fost dobândit prin contract privind constituirea dreptului de suprafață nr.2116/07.mai.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.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.

- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
- Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți

atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru parcela în suprafață de 967,00 mp.

Funcțiuni admise

- Cazare turistică: hoteluri, pensiuni, vile turistice, cabane, bungalow-uri
- Alimentație publică: restaurante, terase, cafenele
- Agreement: piscine, centre SPA, baze sportive, săli de fitness, terenuri de sport
- Activități recreative: parcuri, trasee de plimbare, echitație, sporturi nautice
- Servicii conexe: centre de informare turistică, puncte de închiriere echipamente, magazine cu produse locale
- Spații verzi amenajate: locuri de relaxare, locuri de joacă, grădini tematice
- Accese și parcaje: drumuri interne, parcuri pentru turiști

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

Is –zona de locuinte si functiuni complementare;

LM.u. –zonă de servicii turistice, , comert, prestari servicii cu Hmaxima =12.00m, cu regim de înălțime maxim P+2E;

Funcțiuni interzise:

- Activități industriale: fabrici, ateliere de producție, stații de betoane
- Depozite en-gros sau centre logistice
- Activități agricole de tip intensiv: ferme de animale, silozuri

- Construcții cu caracter de locuință permanentă (dacă nu sunt permise explicit ca funcțiune complementară)
- Service-uri auto, spălătorii industriale, vulcanizări
- Unități cu grad mare de poluare fonică, vizuală sau olfactivă
- Instalații tehnologice, turnuri de comunicații sau stații de carburant
- Activități comerciale en-gros necompatibile cu turismul
- Construcții provizorii sau improvizate fără avize/autorizații
- subzonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);
- subzonă de unități agricole și sere;
- S –zonă cu destinație specială;
- ccf –căi de comunicație feroviară și construcții aferente aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al municipiului Târgu Jiu și va avea o valabilitate de 5 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 si 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.

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit.

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

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare

tehnică a proiectelor, a executiei lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

5.3. Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției

propuse

P.O.T. maxim admis 35.00 %

C.U.T. maxim admis 1.00

Nr. niveluri maxim admis –P+2E

Zonă verde propusă cca. 25.00%

Parcări auto în incinta proprietății – 6 locuri de parcare din care 2 locuri pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

Regim de înălțime propus P+2E.

Hmaxim la constructie 12,00 m măsurată de la CTN.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice

6.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile

publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- 1) Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcelă.
- 2) Se va realiza o alee de acces carosabil în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în bazinul etans vidanjabil propus.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Asigurarea locurilor de parcare:

În incinta proprietății – 6 locuri de parcare dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu strada Barajelor, situată în partea de vest a proprietății.

Retragerea față de aliniament strada Barajelor -va fi de 3.00 m, conform Planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr.3.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita

dintre domeniul privat și domeniul public.

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

Retrageri obligatorii propuse:

-stradal: 3.00m față de limita parcela;

-retragere din axul strazii 22.42 m;

-lateral: stânga 0.60;

-lateral: dreapta 4.00 m;

-posterioară: minim 2.00m;

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;

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai mică de 3.0 metri. Se pot realiza legături funcționale între clădirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementară.

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

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii construcții propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Orientarea construcției față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;
- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile(sud).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Pentru căile pietonale și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

Autorizarea executării construcției ce va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul străzii Barajelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telekom să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, gaze, energie electrică, telecomunicații si drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

8.4. Alimentarea cu apă-canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu branșament la rețeaua publică din strada Barajelor.

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 căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160mm, spre bazinul etans vidanjabil propus.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.

8.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos.

8.8. Rețea de gaze naturale

Alimentarea se va face prin racordarea imobilului propus la rețeaua de gaze-naturale existentă în strada Barajelor, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în strada Barajelor, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.10. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, CATV și internet, prin racorduri la rețelele existente.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim P+2E, Hmaxima a construcției=12,00m măsurată de la CTN.

9.2. Aspectul exterior al construcției

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin

alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperișului la imobil.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă patişe ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice.

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

9.3 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

POT maxim admis 35%

CUT maxim admis 1.0

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996.

Prin urmare se vor amenaja în incinta proprietății – 6 locuri de parcare din care 1 pentru persoane cu dizabilitati locomotorii.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interiză.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu

respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament un Hmax de 2,00 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2,00 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează indicatorii urbanistici zonali ai zonei, cu regim de înălțime maxim P+2E, de asemenea pe parcelă se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Utilizări permise:

- Unități de cazare turistică: pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice
- Restaurante, cafenele, terase, baruri
- Centre de agrement: piscine, săli de sport, SPA, baze de tratament
- Zone de camping sau glamping
- Parcuri tematice, locuri de joacă, trasee de aventură
- Spații comerciale mici cu specific turistic (magazine suveniruri, alimentație publică etc.)
- Construcții administrative și servicii aferente activității turistice
- Amenajări peisagistice, parcuri, alei pietonale, spații verzi
- Evenimente culturale sau recreative sezoniere

Utilizări premise cu condiții:

- Locuințe de serviciu – doar dacă sunt strict necesare funcționării obiectivului turistic (pentru personalul de întreținere, administrare etc.)
- Spații comerciale mai mari – acceptate doar dacă deservesc direct activitatea turistică și nu generează trafic excesiv
- Construcții provizorii sezoniere – chioșcuri, standuri, rulote alimentare, doar în anumite sezoane și pe suprafețe definite
- Amenajări sportive sau de divertisment – doar cu respectarea nivelului de zgomot, acces, parări, siguranță
- Evenimente temporare – concerte, târguri, festivaluri, doar cu autorizații și măsuri de protecție pentru locuitorii sau vizitatorii din zonă
- Parcuri tematice de dimensiuni mari – cu studii de impact și asigurarea infrastructurii necesare.

Utilizări interzise: Se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic. Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar sau gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport. Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

- Unități industriale sau ateliere de producție poluante (zgomot, emisii, vibrații)
- Activități agricole intensive, ferme zootehnice, depozite de îngrășăminte sau alte produse chimice

- Servicii funerare, crematorii, cimitire
- Centre logistice, hale de depozitare, platforme de transport marfă
- Locuințe colective de mare densitate (blocuri înalte), care nu se încadrează în specificul turistic
- Stații de betoane, spălătorii auto industriale, service-uri mari
- Instalații tehnico-edilitare de capacitate mare, dacă nu deservesc direct zona (ex: stații de epurare, centrale mari)
- Construcții cu regim de înălțime neadecvat care obturează peisajul sau afectează confortul ambiental
- Activități comerciale cu impact negativ (ex: cluburi de noapte, cazinouri, dacă nu sunt reglementate strict)

1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

Unități teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limitele fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

P.O.T.

(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (st) pe care se amplasează construcția propusă autorizării, $POT = SC(mp)/ST(mp) \times 100$.

C.U.T.

(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și

suprafața terenului. $CUT = SD(mp)/ST(mp)$.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Bilanț teritorial		Propus			Maxim propus		
Nr. crt.	Constructii, Utilități	Propus			Maxim propus		
		SCmp	SDCmp	%	SC-mp	SDC-mp	%
1	Construcții	234.7	532.16	24.27	338.45mp	967.00mp	35.00%
2	Trotuare, alei carosabile și pietonale	0,00	0,00	0,00	386.80mp		40.00%
3	Spații verzi	0,00	0,00	0,00	241.75 mp		25.00%
4	Total suprafață de teren	967.00		100%	967.00		100%
5	Procentul de ocupare al terenului -POT	24.27			35.00		%
6	Coeficientul de utilizare al terenului -CUT	0.5			1.00		
7	Număr niveluri		0,00		P+2E		

P.O.T. propus = 24.27%

P.O.T. maxim propus = 35.00%

C.U.T. propus = 0.5

C.U.T. maxim propus = 1.00

Nr. niveluri = P+2E

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime;
Hmaxima constructie 12,00m măsurată de la CTN.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Cc –căi de comunicație

Sp –spații plantate, agrement, sport

Ds –destinație specială

GC –gospodărie comunală

TE –echipare edilitară

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare,

evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem 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. Terenul studiat se află într-o zonă de servicii din punct de vedere al PUG-ului, aici fiind și zone de locuințe individuale, servicii publice, căi de comunicații rutiere, etc.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirea nu este una înaltă, se încadrează la clădiri cu regim mic de înălțime, imobilul se încadrează în C.U.T. propus pentru parcela studiată cu un surplus de 20 % conform prevederilor Legii nr.350/2001, art.32, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării și aprobării P.U.Z. și introducerea lor în baza de date, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă pentru a fi integrate în PUG-ul municipiului Târgu Jiu.

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Strada Barajelor, nr. 2E, Judetul Gorj*

Beneficiar: *DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat este o zonă, în care regăsim atât locuințe individuale cat si functiuni complementare, zone de petrecere a timpului liber cât și spații de servicii, se consideră oportună schimbarea reglemetărilor pe terenul studiat. Se va avea în vedere respectarea accesului, retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).

Întocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru Liviu

