



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar: S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocarui Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1.	Introducere	2
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	2
1.2.	Obiectul documentației	2
1.3.	Surse documentare și bază legală	3
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:	4
2.1.	Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate	4
2.2.	Încadrarea în localitate	5
2.3.	Elemente ale cadrului natural	5
2.4.	Circulația	7
2.5.	Ocuparea terenului	7
2.6.	Echiparea tehnico-edilitară	8
2.7.	Probleme de mediu	8
2.8.	Opțiuni ale populației	8
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2.	Prevederi ale PUG Tg-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă	11
3.3.	Valorificarea cadrului natural	12
3.4.	Organizarea circulației	12
3.5.	Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici 13	
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare	13
3.7.	Protecția mediului	14
3.8.	Obiective de utilitate publică	19
4.	CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE	20



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate

Adresa: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj

Beneficiar: S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu

Proiectant: S.C. Profintop S.R.L.

Data elaborării: Noiembrie 2025

1.2. Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj, CF: 59026, în vederea realizării obiectivului CONSTRUIRE MAGAZIE DEPOZITARE

Obiectivele prezentei documentații P.U.Z. sunt:

- Introducerea terenului cu nr. cad. 59026 în intravilanul Mun. Tg-Jiu;
- Stabilirea zonificării funcționale a terenului;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenul studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Stabilirea existenței rețelelor tehnico-edilitare și necesitatea extinderii lor și/sau racordării la ele;
- Stabilirea circulațiilor publice rutiere;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- Mobilarea urbanistică la nivel de concept;

Conform prevederilor Plan Urbanistic General Tg-Jiu, terenul studiat este situat în extravilan.

Pe zona constituită de parcela cu nr. cad. 59026 se propune construirea unei magazii



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

pentru depozitare.

Ținând cont că regimul maxim de construire din vecinătate este de S+P+2, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță în ceea ce privește regimul de înălțime.

1.3. Surse documentare și bază legală

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

P.U.G. Târgu-Jiu nr. 279/1995, aprobat prin H.C.L. nr. 159/28.09.1998, prelungit conform H.C.L. nr. 537/30.10.2023;

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

Plan Cadastral – scara: 1/5000;

Ridicare topografică – scara 1/1000;

Studiu Geotehnic;

Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;

- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

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

Terenul cu nr. cad. 59026 este situat în extravilan.

FUNȚIUNI ADMISE (extravilan):

- Conform art. 92 din Legea 18/1991

FUNȚIUNI INTERZISE (extravilan):

- Orice altă construcție exceptând cele menționate la art. 92 din Legea 18/1991



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

2.2. ncadrarea în localitate

Terenul studiat are o suprafață totală de 8261mp, și este delimitat:

- nord: Băloniu Aurel, nr. cad. 43353;
- sud: moșt. Lagut Dumitru, Todea Dumitru, nr. cad. 42535;
- vest: D.e. 110;
- est: nr. cad. 49386, nr. cad. 58011.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă cu CF. nr. 59026 cu nr. cadastral 59026, situată pe D.e. 110 cu acces carosabil și pietonal din str. Preajba Mare prin servitutea înființată pe nr. cad. 49386, amplasată în partea de nord-est a Mun. Tg-Jiu, în cartierul Preajba Mare.

În prezent, conform cărții funciare folosința actuală a terenului este de curți construcții și arabil.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

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

Depozitele litologice care alcătuiesc terenul sunt reprezentate de solul vegetal și argile nisipoase de suprafață, cu grosimi variabile în jurul adâncimii de 0,70 m față de



PROFINTOP

55 SĂV NEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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

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

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

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

Condiții de fundare

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

Terenul este aproximativ plan și stabil;

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

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

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

Se recomandă fundarea obiectivului pe fundații izolate sub ziduri la adâncimea



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar: S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

minimă de - 1,0 m față de suprafața terenului natural.

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Circulația

Terenul are acces auto și pietonal din Str. Preajba Mare prin servitutea de pe terenul cu nr. cad. 49386 ce în prezent este asfaltată și cu trotuare amenajate.

2.5. Ocuparea terenului

Terenul cu nr. cad. 59026 are o suprafață totală de 8261 mp, este proprietatea S.C. Enero Furnizare S.R.L., conform Act Notarial nr. 662, din 24.04.2020, Act Notarial nr. 575, din 25.02.2019, Act Notarial nr. 3238, din 23.08.2017 emise de Popescu Bejat Nicolae, are categoria de folosință curți construcții și arabil (conform cărții funciare) și are următoarele construcții amplasate pe teren:

Nr.	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
C1	construcții anexă	315.2	Cu acte	S. construită la sol: 315.2 mp; S. construită desfășurată: 315.2 mp; Anexă regim înălțime P edificată în anul 2025
C2	construcții anexă	570.7	Cu acte	S. construită la sol: 570.7 mp; S. construită desfășurată: 570.7 mp; Anexă regim înălțime P edificată în anul 2025



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
076 1322076 0721249479

Beneficiar: S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocarui Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

C3	construcții anexă	83.9	Cu acte	S. construită la sol: 83.9 mp; S. construită desfășurată: 83.9 mp; Anexa regim înălțime P edificată în anul 2025
----	-------------------	------	---------	--

- P.O.T. existent de 11.74%;
- C.U.T. existent de 0.12

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicație - zona studiată și obiectivul are acces auto și pietonal din Str. Preajba Mare prin servitute.

În zonă (la Str. Preajba Mare) există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă potabilă;
- alimentare cu energie electrică;
- rețea de gaze naturale;
- rețele de date, televiziune.

În zonă telefonie mobilă are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

2.7. Probleme de mediu

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

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului care intenționează construirea unei anexe de depozitare.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Mun. Tg-Jiu cu nr. 1271/08.09.2025



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune construirea unui imobil cu destinația de anexă de depozitare, pe terenul cu nr. cad. 59026.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Asupra terenului nu sunt servituți de utilitate publică. Conform PUG asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special. Conform extrasului de carte funciară terenul nu are sarcini.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus să fie introdus în intravilanul Mun. Tg-Jiu în zonificarea funcțională mixtă - comerț/servicii și sport, recreere, turism.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim de înălțime maxim S+P+2.

Concluziile studiului topografic

Terenul are o declivitate insignifiantă de sub 1% pe orice direcție. Terenul are fond construit și are acces prin servitute din Str. Preajba Mare.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

Concluziile studiului geotehnic

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

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

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

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

Fata de cele prezentate mai sus propunem următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

► Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

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

- Tasările diferențiale datorită litologiei tălpii de fundare, sunt minime.
- Nu s-au observat falii în profil transversal.
- Nu sunt riscuri de producere a unor fenomene de alunecare.
- Condițiile geotehnice sunt bune pentru terenul de fundare.

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

FUNCȚIUNI ADMISE:

- sedii de birouri;
- construcții comerciale, comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), comerț alimentar, alimentație publică;
- servicii;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate;
- construcții și amenajări sportive;
- construcții de turism;
- depozite;
- săli de sport;
- terenuri de sport acoperite sau neacoperite;
- bază de agrement/recreativă;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE:

- parcări;
- amenajarea accesului auto și pietonal;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- racordarea la rețelele edilitare, inclusiv amplasarea de posturi de transformare.

FUNȚIUNI INTERZISE:

- Locuințe individuale, semicolective sau colective;
- Activități productive;
- Stații de transfer și/sau sortare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Depozitarea/vânzarea substanțelor inflamabile sau toxice;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Ferme zootehnice și/sau abatoare;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcela adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcela vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Soluția urbanistică se referă la crearea de reglementări funcționale pentru parcela cu nr. cadastral 59026 ce va fi introdus în zonificarea funcțională mixtă - comerț/servicii și sport, recreere, turism, integrându-se în zone mixte conf. HG 525/1996, RGU-Anexa 2. punctul 2.1.3.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există un cadru natural ce poate fi valorificat.

3.4. Organizarea circulației.

Terenul are acces carosabil și pietonal din Str. Preajba Mare prin intermediul unei servituți.

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

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

Beneficiar: S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

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

Principala funcțiune propusă a terenului cu nr. cad. 59026 este de mixtă - comerț/servicii și sport, recreere, turism.

Se propune construirea unei anexe de depozitare pe terenul cu nr. cad. 59026.

În prezent folosința actuală este de teren curți construcții și arabil (conform cărții funciare).

INDICI URBANISTICI						
ZONĂ FUNCȚIONALĂ		H max cornișă	H max coamă	P.O.T.	C.U.T.	Retrageri (laturile nespecificate c.f. Cod Civil)
Zonă mixtă - comerț, servicii și sport, recreere, turism		11.0	13.0	50	1.50	5.00m aliniament cu D.e. 110 2.00m posterior și laterale
BILANȚ TERITORIAL						
		EXISTENT		PROPUȘ		
		mp	%	mp	%	
Tip teren	Teren intravilan	0	0	8261	100	
	Teren extravilan	8261	100	0	0	
TOTAL tip teren		8261	100	8261	100	
Zonificare funcțională	Zonă mixtă - comerț, servicii și sport, recreere, turism	0	0	8261	100	
	TOTAL zonificare funcțională	0	100	8261	100	
Amenajare teren	Spații verzi (minim)	0	0	2065	25	
	Construcții (maxim)			4131	50	
	Rest teren (variabil)			2065	25	
TOTAL amenajare teren				8261	100	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale (opțional), colectare deșeurilor și rețeaua de date/televiziune după obținerea autorizației de construire, fără să existe o condiționare de timp în care să se realizeze rețelele tehnico-edilitare.

Pentru racordarea la rețelele existente în zonă se va elabora proiecte tehnice de specialitate acolo unde este cazul.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin branșarea din rețeaua stradală existentă în str. Preajba Mare.

Canalizarea menajeră

Se va realiza prin amplasarea unui bazin etanș vidanjabil cu posibilitate de racordare la o viitoare canalizare menajeră în sistem centralizat.

Apele pluviale vor fi deversate exclusiv pe terenul beneficiarului fiind considerate convențional curate sau vor fi deversate în rețeaua de colectare a apelor pluviale din Str. Preajba Mare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin branșarea la rețeaua de joasă tensiune din str. Preajba Mare.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale este opțională și se poate face prin branșarea la rețeaua din str. Preajba Mare.

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

Evacuarea deșeurilor se va efectua periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

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

3.7. Protecția mediului

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

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

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% ocupată



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

de spații verzi.

a) Protecția calității apelor

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

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

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

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

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

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

b) Protecția aerului

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

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

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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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 ponderată (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



PROFINTOP

55 SAVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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 redat circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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, evidențindu-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.

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479**Beneficiar:** S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRF. TEREN	LUNGIME
INSTITUȚII PUBLICE și SERVICII	-				
-					
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-				
-					
CĂI DE COMUNICAȚIE	-				
-					
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ	-				
-					
SALVAREA, PROTEJAREA și PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR și SITURILOR ISTORICE	-				
-					
SALVAREA, PROTEJAREA și PUNEREA ÎN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE și A MONUMENTELOR NATURALE	-				
-					
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-				
-					
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINE PUBLICĂ și SIGURANȚA NAȚIONALĂ	-				
-					



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate - s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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

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

- terenul studiat este în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;

- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;

- se propune realizarea unor construcții cu un regim maxim S+P+2;

- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului;

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

- destinația clădirii;

- cerințele proprietarului;

- efecte compoziționale;

- asigurarea însoririi;

- realizare front stradal unitar.

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

- regimul de înălțime al construcțiilor;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilele propuse se integrează natural în zonă oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenului și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de industrie și servicii în localitate.

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

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

Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, 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 Mun. Tg-Jiu.

Întocmit,

Urb. Fântâna Marian





PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar: S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	1
I.DISPOZIȚII GENERALE	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
3. DOMENIUL DE APLICARE	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI	9
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.	9
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
5.1. Expunerea la riscuri naturale	10
5.2. Expunerea la riscuri tehnologice	10
5.3. Asigurarea echipării edilitare	10
5.4. Lucrări de utilitate publică	11
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	11
6.1. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse.....	11
6.2. Accese carosabile	11
6.3. Amplasarea față de aliniament	12
6.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.	12
6.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
6.6. Orientarea față de punctele cardinale	13
6.7. Aspectul exterior al construcției	13
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	14
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	15
8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	15
8.2. Realizarea de rețele edilitare.....	15
8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	15
8.4. Alimentarea cu apă.....	15
8.5. Alimentare cu apă caldă	16



PROFINTOP

55 SAVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

8.6. Canalizarea	16
8.7. Alimentarea cu energie termică	16
8.8. Rețea de gaze naturale	16
8.9. Alimentare cu energie electrică.....	16
8.10. Telecomunicații	16
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	16
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI.....	17
10.1. Parcaje	17
10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.	17
10.3. Împrejmuiri.....	17
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	18
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	18
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	18
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	19



PROFINTOP

55 SAVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	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 teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materialul urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal - industrie și depozitare, conform avizului de oportunitate nr. 185/13.10.2025, cuprinde prescripții și reglementări ce

**PROFINTOP**55 SAVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479**Beneficiar:** S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

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 privată - S.C. Enero Furnizare S.R.L..

Terenul studiat se află situat în extravilan, prin prezentul regulament se propune introducerea terenului în intravilanul Mun. Tg-Jiu în zonificarea funcțională mixtă - comerț/servicii și sport, recreere, turism și stabilirea de reglementări urbanistice, în interiorul acesteia se reglementează funcțiunea pentru parcela cu nr. de CF nr 59026, respectiv număr cadastral 59026.

Terenul cu nr. cad. 59026 are o suprafață totală de 8261mp, este proprietatea S.C. Enero Furnizare S.R.L., conform Act Notarial nr. 662, din 24.04.2020, Act Notarial nr. 575, din 25.02.2019, Act Notarial nr. 3238, din 23.08.2017 emise de Popescu Bejat Nicolae, are categoria de folosință curți construcții și arabil (conform cărții funciare) și are următoarele construcții amplasate pe teren:

Nr.	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
C1	construcții anexă	315.2	Cu acte	S. construită la sol:315.2 mp; S. construită desfășurată: 315.2 mp; Anexă regim înălțime P edificată în anul 2025
C2	construcții anexă	570.7	Cu acte	S. construită la sol:570.7 mp; S. construită desfășurată: 570.7 mp; Anexă regim înălțime P edificată în anul 2025
C3	construcții anexă	83.9	Cu acte	S. construită la sol:83.9 mp; S. construită desfășurată: 83.9 mp; Anexa regim înălțime P edificată în anul 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:



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- 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



PROFINTOP

55 SAVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea teren în intravilan pentru dezvoltare zonă de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 24 ianuarie 2006.
- 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.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea teren în intravilan pentru dezvoltare zonă de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea 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 .



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea teren în intravilan pentru dezvoltare zonă de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- 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 Ministrului 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, ministrului industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru 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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocarui Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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 totală de 8261mp înscrise în CF nr 59026, respectiv nr cadastral 59026.

Prezentul PUZ se va reglementa în P.U.G. al Mun. Tg-Jiu și va avea o valabilitate de 8 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Eneo Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea teren în intravilan pentru dezvoltare zonă de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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 republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea nr. 10/1995 republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 765 din 30 septembrie 2016 privind calitatea în construcții;

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

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

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

5.3. Asigurarea echipării edilitare

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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

centralizat. Emiterea autorizației de construire se va realiza înaintea demarării procedurilor pentru realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare.

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

Terenul studiat are la Str. Preajba Mare rețele de apă potabilă, energie electrică, gaze naturale și rețele de date/televiziune.

5.4. Lucrări de utilitate publică

Nu sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul *Plan Urbanistic Zonal* pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse

P.O.T. maxim admis 50%

C.U.T. maxim admis 1.50

Nr. niveluri maxim admis S+P+2

Regim de înălțime maxim propus H_{maxim} la cornișă 11,00 m măsurată de la CTS și H_{maxim} la coamă 13,00 m măsurat de la CTS.

6.2. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

Completarea și modernizarea accesului carosabil la parcelă.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate printr-un sistem de colectare în rețeaua stradală de canalizare pluvială, sau exclusiv pe terenul proprietate privată, fiind considerate convențional curate, fără să afecteze fondul învecinat.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 07212#9479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniament propus prin PUZ se propune în raport cu D.e. 110, situată în partea de vest a proprietății.

Se propune o retragere față de aliniamentul cu D.e. 110 de 5.0m pentru dezvoltarea ulterioară a capacității rutiere.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Prin excepție amplasarea garajelor se poate face la mai puțin de 5.00m față de aliniamentul cu D.e. 110 sau pe aliniament.

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

Retrageri obligatorii propuse:

- laterale: minim 2.00 m;
- posterior (spre Str. Preajba Mare): 0.00 m;

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai în condițiile în care se respectă:

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

Retragerile propuse se pot diminua prin acordul autentic al vecinilor implicați.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

6.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai puțin 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.

6.6. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând clădirilor ce se vor construi să respecte normele sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie conform legislației în vigoare.

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

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea 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;
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (art. 3 din O.M.S. 119/2014), și de minim 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) (pct. 3.4.(D).1.1., anexa 3.4.(D) din NP 057-02, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1383/2002).

6.7. Aspectul exterior al construcției

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

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;



PROFINTOP
55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- 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 pentru învelitoarea acoperișului la imobil.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile cu un tip de arhitectură nespecifică.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

Pentru accesul pietonal se va prevedea alei pietonale separat de accesele auto, alei ce se vor racorda la trotuarul Str. Preajba Mare, în cazul inexistenței unui trotuar pe domeniul public, trotuarul creat pe terenul studiat se va realiza până la limita cu domeniul public urmând ca racordul să se realizeze la momentul construirii trotuarului de pe domeniul public.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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 de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice sau prin realizarea lor în sistem local sau colectiv.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, clădiri sau pe stâlpi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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 să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice, sunt proprietatea publică a Mun. Tg-Jiu și a statului.

8.4. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua stradală printr-o conductă de PEHD cu branșament la rețeaua publică din Str. Preajba Mare.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țevile de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

8.5. Alimentare cu apă caldă

Se va detalia la faza D.T.A.C.

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 B.E.V.

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

Se va detalia la faza D.T.A.C.

8.8. Rețea de gaze naturale

În mod opțional alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua stradală printr-o conductă pozată în subteran cu bransament la rețeaua publică din Str. Preajba Mare.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea imobilului propus la rețeaua publică existentă în Str. Preajba Mare, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiela beneficiarului.

8.10. Telecomunicații

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

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



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea teren în intravilan pentru dezvoltare zonă de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

În conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (art. 30 - art. 32)

Forma imobilului analizat este neregulată în plan, având următoarea suprafață: 8261 mp.

Nu se propune dezmembrarea terenului.

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 în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996.

Parcarea autovehiculelor pe trotuar sau spații verzi este interzisă.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde. Se vor asigura spații verzi de min. 25% din suprafața terenului studiat în conformitate cu Anexa 6 din RGU la HG 525/1996, punctul 6.7.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

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 funcționale, asigurarea protecției vizuale;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

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

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

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejurimile pe toate laturile terenului sunt opționale, totuși ele se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil. Se recomandă la aliniament un Hmax de 2.20 m de preferință transparent sau gard viu, între proprietăți și pe latura posterioară de preferință opac cu Hmax 2.60 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează ca parcela cu nr. cad. 59026 să aibă funcțiune mixtă - comerț/servicii și sport, recreere, turism cu regim de înălțime maxim S+P+2.

II. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

M - comerț/servicii și sport, recreere, turism

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M - comerț/servicii și sport, recreere, turism

Funcțiuni admise

- sedii de birouri;
- construcții comerciale, comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), comerț alimentar, alimentație publică;
- servicii;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate;
- construcții și amenajări sportive;
- construcții de turism;



PROFINTOP

55 SAVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar:	S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z.

- depozite;
- săli de sport;
- terenuri de sport acoperite sau neacoperite;
- bază de agrement/recreativă;

Funcțiuni complementare

- parcări;
- amenajarea accesului auto și pietonal;
- racordarea la rețelele edilitare, inclusiv amplasarea de posturi de transformare.

Funcțiuni interzise

- Locuințe individuale, semicolective sau colective;
- Activități productive;
- Stații de transfer și/sau sortare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Depozitarea/vânzarea substanțelor inflamabile sau toxice;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Ferme zootehnice și/sau abatoare;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcela adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcela vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Beneficiar: S.C. Enero Furnizare S.R.L. prin Cojocaru Laurențiu
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan pentru dezvoltarea zonei de servicii, turism, depozitare, activități sportive, recreative și sănătate
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Preajba Mare, F.N., Jud. Gorj
Faza: P.U.Z.

U.T.R.-uri:

În cadrul terenului studiat în prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se conturează zone pentru care să fie nevoie implementarea unor reguli specifice și diferite față de restul zonei aferente terenului studiat, astfel nu se propune divizarea în U.T.R.-uri.

Zona funcțională propusă este:

M - comerț/servicii și sport, recreere, turism

