

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
„INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”
- * **Amplasament :**
Mun. Tg-Jiu , Str. Aviatorilor, judetul Gorj,
Nr. 56, (nr. Cad. 51483, extravilan)
- * **Beneficiar:**
S.C. STALEX LOGISTIC ASC S.R.L.
Reprezentata prin BOIAN VASILE
- * **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Ianuarie 2026;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din România (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse.

PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), această fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție. Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de⁵

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate.

Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru că această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ₆

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

pentru aprobarea acesteia;

- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor⁸

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular. Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. Înfațișarea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primării.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbaniștii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze. Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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

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

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

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Beneficiarul, domnul Boian Vasile, administrator al S.C. STALEX LOGISTIC ASC S.R.L. , a solicitat Primăriei Mun. Tg.- Jiu introducerea¹⁰

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

terenului extravilan (suprafata de 2241mp) in intravilan si reglementarea acestuia in vederea crearii unei zone de prestari servicii si depozitare.

Deoarece se dorește introducerea terenului in intravilan, primăria a solicitat elaborare Plan Urbanistic zonal și a eliberat în acest sens Certificatul de Urbanism nr. 1367 din 01.10.2025. Terenul este în totalitate proprietate privată, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atașate. Iar asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

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

Terenul studiat are o suprafață totală măsurată de 5436mp, din are intravilan 3195mp si extravilan 2241mp. Terenul intravilan are actualmente destinatia de prestari servicii si depozitare (Issv), fiind realizat anterior un PLAN URBANISTIC ZONAL in vederea construirii unei hale pentru depozitare si birouri, APROBAT PRIN hcl 87/2024. **Asupra PUZ-ului, realizat anterior pe intravilan nu se va interveni, iar prezenta documentatie nu modifica prevederile stabilite in PUZ-ul anterior de pe intravilan. Presentul PUZ stabileste reglementari doar pentru terenul existent acum in extravilan.**

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, amplasamentul ~~oeste~~ este situat în extravilanul municipiului Tg-Jiu, la limita UTR 43 – zona de locuinte si functiuni complementare.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

Terenul studiat sa afla in cartierul Preajba mare, intr-o zona slab construita.

Preajba Mare este traversat de strada Aviatorilor. Pe partea nord a drumului s-a dezvoltat cartierul nou de locuinte Preajba, pe cand pe partea de sud a drumului (unde se afla si amplasamentul studiat prin

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

acest proiect) majoritatea terenurilor sunt libere de constructii. Deoarece strada Aviatorilor porneste din zona Artego, o zona predominant industrială, exista un interes major de a se construi de-alungul acestei strazi constructii cu caracter prestări servicii: service auto, statie itp, depozitari, etc.

În vecinatatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale
- terenuri libere neconstruite extravilane, sau intravilane aflate in zona de dezvoltare
- terenuri apartinand fostelor ferme agricole
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate între parcele.

Deoarece societatea, tehnologiile și orașele în sine au evoluat, activitățile cu specific industrial sau de depozitare au fost relocate spre zonele limitrofe ale orașelor.

Terenul se află în adiacență străzii Aviatorilor, o cale de circulație exterioară orașului, având un specific semi-industrial cu numeroase spații comerciale, de depozitare și de prestări servicii.

Prin prezenta documentatie se doreste extinderea pe terenul extravilan a reglementarilor existente pe acest teren, pe zona de intravilan.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zona aflată în plină dezvoltare, cu caracter preponderent de servicii, unde se vor dezvoltă în anii următori multiple construcții noi. Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea₁₂

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

unor construcții noi într-un spațiu liber din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zonă imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal constau în:

- Introducerea terenului in suprafata de 2241 mp in intravilan si stabilirea de reglementari in vederea crearii unei zone de prestari servicii. Aceasta documentatie nu modifica PUZ-ul realizat anterior, pe acelasi nr cadastral, dar pe suprafata existenta in intravilan.
- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
 - încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
 - enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

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

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);

La limita de proprietate estica a terenului studiat , exista in derulare un PLAN URBANISTIC ZONAL, tot pentru creare subzona industrială.

• Lista studiilor de fundamentare înocmite concomitent cu P.U.Z.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

• **Date statistice**

P.U.G. TÂRGU JIU aprobat prin HCL 159/1998, prelungit prin HCL 537/2023.

Strategia de dezvoltare a Municipiului Târg Jiu.

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

Investițiile pentru această zonă presupun extinderea construcției și a activității existente pe suprafața de teren intravilană, unde se afla în execuție o hală metalică pentru birouri și depozitare (nu au început lucrările de construire).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele comerciale, de depozitare și de servicii, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Conform P.U.G. Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 159/1998 și prelungit valabilitatea cu HCL 537/2023, zona de locuințe și funcțiuni complementare UTR 43 pentru terenul situat în intravilan și extravilan.

Pentru suprafața din intravilan de 3.195,00mp s-a elaborat documentația de urbanism PUZ pentru crearea zonei de prestări servicii și depozitare, în vederea construirii unei hale pentru depozitare și birouri.

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane, conform H.C.L. nr. 87/18.12.2024. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se afla imobilul.

Date privind evoluția zonei

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Funcțiunea dominantă existentă este de locuire, însă există un interes major de a se construi în această zonă aflată în plină dezvoltare constructivă cu caracter de prestări servicii: servicii auto, stație itp, depozitari, etc.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de prestări servicii și/sau depozitari.

Terenul studiat se află în Municipiul Tg-Jiu, strada Aviatorilor, în cartierul Preajba Mare.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- strada Aviatorilor, la nord;
- teren liber (nr. cad. 53426), extravilan, proprietate privată - la sud;
- proprietăți private având construcție cu destinația de locuință (nr. cad. 50036) și teren extravilan (nr. cad. 60008) - la est,
- proprietăți private, libere de construcții (nr. cad. 55007) - la vest.

Deoarece societatea, tehnologiile și orașele în sine au evoluat, activitățile cu specific de servicii sau de depozitare au fost relocalizate spre zonele limitrofe ale orașelor.

Terenul se află în adiacență străzii Aviatorilor, o cale de circulație exterioară orașului, având un specific semi-industrial cu numeroase spații comerciale, de depozitare și de prestări servicii.

• **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic actual se poate aprecia că zona ce se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată mixtă cu activități industriale, comerț și servicii.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul¹⁵

acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ. În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salubru.

2.2. Incadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, amplasamentul ~~terenului studiat~~ este situat în intravilanul și extravilanul municipiului Tg-Jiu, în UTR 43 – zona locuințe individuale Preajba Mare.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- strada Aviatorilor, la nord;
 - teren liber (nr. cad. 53426), extravilan, proprietate privată - la sud;
 - proprietati private avand constructie cu destinatia de locuinta (nr. cad. 50036) și teren extravilan (nr. cad. 60008) - la est,
 - proprietati private, libere de constructii (nr. cad. 55007) - la vest.
- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperări în domeniul edilitar, servirea cu unstituiții 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.**

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief.

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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

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

Cele trei terase săpate de râul Jiu de-a lungul timpului, sunt terasa superioară “Ciocârlanul” sau “Poiana Narciselor” cu altitudine de 240,00 m, terasa medie cu 20,00 m mai jos, terasa inferioară între 205,00 – 210,00 m, pe care este situată cea mai mare parte a orașului

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață.

Astfel, nivelele hidrostatice variază între 1,20 – 2,00 m adâncime, după cum urmează :

- în terasa joasă și luncă aluvionară a râului Jiu între 1,20 - 3,50 m ;
 - 1,20 - 2,80 m în zona industrială N
 - 1,20 - 2,50 m în zona de centru
 - 1,70 - 3,50 m în zona de S
- în zona străzilor Islaz și Al. I. Cuza între 0,70 - 1,10 m ;
- în terasă înaltă a Jiului (zona Coloana fără sfârșit - PECO Calea București) între 1,50 - 1,80 m ;
- în platoul din NE (zona Preajba) între 3,50 - 6,00 m ;

Prin configurația geografică, zona municipiului Tg-Jiu se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachii și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

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

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

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

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

Parametrii geotehnici recomandați

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

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

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

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (ag) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani este de 0,15g;

Perioada de colț (Tc) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

□ Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

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

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

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

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

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante
Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

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

P_{conv} de baza = 250 kPa ;

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 Aviatorilor situată în partea de nord, stradă având o lățime de 7 m cu IAU cu două benzi de circulație, conform secțiunii transversale din planșele desenate.

Circulația este compusă din trafic de autoturisme , autoutilitare si mijloace de transport public .

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces in mod direct din strada Aviatorilor situată în partea de nord. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor și a locurilor de parcare necesare.

2.5. Ocuparea terenurilor

• **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenul studiat aparține domnului Boian Vasile , administrator S.C. STALEX LOGISTIC ASC S.R.L. și are o suprafață totală măsurată de $5.436,00 \text{ mp}$. Terenul este plan , fără declivități și nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală, fiind liber de construcții.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, amplasamentul este situat în intravilanul si extravilanul municipiului Tg-Jiu.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Prin aceasta documentatia se vor stabili reglementari urbanistice pentru terenul extravilan (cu suprafata de 2241mp, ce se propune a fi introdus in intravilan.

POT existent = 0,0% și CUT existent = 0,000.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), în corelare cu dorințele beneficiarului, sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime maxim P+2, cu H maxim la cornișa = 10,00 m și la coama = 12,00m.

P.O.T. maxim propus = 50,00% și C.U.T. maxim propus = 1,08 pentru construirea unor hale cu destinația de spații de producție, depozitare, comerț, sau servicii.

• **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**

Pe teren se afla in executie o constructie cu birou si spatii pentru depozitare, conform AC nr. 329/ 21.07.2025 (nu au inceput lucrarile de construire).

Terenul se afla in zona de protectie DVOR/DME al A.A.C.R.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate prezinta un caracter mixt , si este ocupat preponderent din constructii sub forma unor hale metalice cu regim de înălțime de parter si cu destinatia de spatii comerciale, depozite, sau servicii compatibile industriale.

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

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

• **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe terenuri nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu verde în procent de minim 10%.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Nu este cazul

• **Principalele disfuncționalități**

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

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

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 dispune de toate rețelele publice edilitare în stradă Aviatorilor, la limita de proprietate nordică. Pentru branșarea investițiilor propuse de pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, branșamentele necesare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele publice edilitare existente în zona se vor suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

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

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

Cerințele pentru construcții industriale, depozitare și prestări servicii, în această zonă, sunt mari.

Pentru dezvoltarea zonei într-o etapă de perspectivă viitoare, se propun funcțiuni precum producție, depozitare, comerț și prestări servicii.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD).

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

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targu-Jiu nr. cad. 51483 este situat in UTR 43 – zona locuinte individuale Preajba.

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din stradă Aviatorilor.

Terenul studiat are suprafață totală (din măsurători) de 5.436,00 mp.

Se propune introducerea in intravilan a terenului extravilan si

reglementarea acestuia(suprafata de 2.241,00mp).

Ulterior aprobării prezentei documentații se pot realiza parcelări, dezmembrări sau alipiri de parcele, cu respectarea prevederilor legale.

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

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

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

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

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

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

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

Proprietarul terenului va construi hale cu destinația de spații de producție, servicii, depozitare, sau comerciale, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Tg-Jiu

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

Folosința actuală a terenului este arabil.

Destinația terenului conform PUG : zona de locuinte si functiuni complementare UTR 43 pentru terenul situat in intravilan si extravilan, subzona de servicii si depozitare pentru terenul intravilan.

Regimul fiscal este pentru localitati Urbane.

Zona studiată se află în intravilanul si extravilanul localității 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 de incinta pentru circulația pietonală și carosabilă si zona de parcare . 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 10% 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 circulatiei

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Aviatorilor.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din strada Aviatorilor care are o lățime de 7 m cu 2 benzi. De asemenea strazile perimetrare amplasamentului au o latime asemanatoare si nu vor fi afectate in 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 Aviatorilor.

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. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial si indici urbanistici

Zona studiată are suprafață totală din măsurători de 5.436,00mp aflate în proprietatea domnului Boian Vasile administrator S.C. STALEX LOGISTIC ASC S.R.L.

Teren studiat se află în intravilanul si extravilanul localității. Prezenta documentatie are scop doar de a introduce suprafata de 2241 mp in intravilan si de a-i stabili reglementari urbanistice. Se propune preluarea reglementarilor existente pe acest nr cadastral, pe terenul din intravilan, respectiv extinderea **subzonei de prestări servicii si depozitare , ISSV 43.**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

zona functională propusă– zona de prestari servicii si depozitare

Funcțiuni permise:

- spații de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului (activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinație producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale) .
- spații de depozitare, logistică, distribuție și desfacere (depozite frigorifice, depozite de alimente , depozite de materiale de construcții, etc),
- parc de activități
- prestări servicii (construcții de birouri / administrative, service/atelier auto, reprezentanta auto),
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale,
- spații comerciale, showroom, comerț en gross/ en detail în clădiri de tip supermarket/hypermarket, mall, etc., comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și servicii aferente , comerț și servicii integrate, comerț și servicii organizate în sistem „ mall”.
- unități de alimentație publică
- spălătorii auto sau textile
- unități de cazare temporară sau în regim hotelier.
- funcțiuni sportive (piscină, sala de sport, terenuri de sport).
- construcții provizorii,
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, sau pe împrejurimi.
- centru de colectare și depozitare fier vechi
- stație distribuție carburanți

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din Strada Aviatorilor, aflată la limita de proprietate pe latura nord.

Funcțiunea propusă de investitori si susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de **prestări servicii (ISsv) și depozitare.**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Regimul de înălțime propus este max. P+2 iar înălțimea maximă propusă la cornișă este de 10 m și înălțimea maximă la coamă este de 12m.

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

Se vor realiza spații verzi în incinta în procent de minim 10%.

BILANT TERITORIAL PE TERENUL REGLEMENTAT in suprafata de 2241mp				
	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
Suprafata teren arabil extravilan	2.241,00mp	100%		
Suprafata curti - constructii			2.241,00mp	100%
Suprafata constructii			1.120,50mp	50%
Teren liber – pavaje, s. betonate			896,40mp	40%
Spatii verzi			224,10mp	10%
Teren studiat	2.241,00mp	100%	2.241,00mp	100%

BILANT TERITORIAL PE TOATA PARCELA in suprafata de 5436mp				
	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
Suprafata teren arabil extravilan	2.241,00mp	41,22%		
Suprafata curti - constructii	3.195,00mp	58,78%	5.436,00mp	100%
Suprafata constructii			2.718,00mp	50%
Teren liber – pavaje, s. betonate			2.174,40mp	40%
Spatii verzi			543,60mp	10%
Teren studiat	5.436,00mp	100%	5.436,00mp	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat DISPUNE DE TOATE REȚELELE EDILITARE ÎN STRADĂ AVIATORILOR.

Alimentarea cu apă
- din strada Aviatorilor.

Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea și evacuarea apelor

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

uzate.

- în rețeaua publică existența în stradă Aviatorilor.

Alimentarea cu energie electrică

- din strada Aviatorilor .

Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții.

Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă.

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

Alimentarea cu căldură

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

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

Alimentarea cu gaze naturale

- din strada Aviatorilor .

Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

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

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

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

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

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

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

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

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

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

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

1.1. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

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

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

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

***Protecția aerului**

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor³¹

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

suportabile).

***Protecția împotriva radiațiilor**

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

***Protecția solului și a subsolului**

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

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

*** Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

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

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

3.8 Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor.

Parcela de teren ce face obiectul prezentului PUZ este și în momentul de față, va rămâne în proprietate privată a SC STALEX LOGISTIC FMCG SRL. Ulterior, după aprobarea PUZ-lui se pot realiza parteneriate privind investițiile ce se pot realiza, sau terenul poate fi vândut parțial sau integral la alte persoane fizice sau juridice.

În prezent nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține SC STALEX

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

LOGISTIC FMCG SRL, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

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

Terenul studiat, cu suprafață totală măsurată de 5.436,00 mp este în intravilan si extravilan

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

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

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinație industrială
- circulații carosabile modernizate și nemodernizate între parcele.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Strada Aviatorilor, nr. Cadastral 51767 - la nord;
- nr. Cadastral 46353 - la sud;
- nr. Cadastral 50036, 6989 - la est,
- nr. Cadastral 55007 - la vest.

Terenul studiat se află pe stradă Aviatorilor, într-o zona aflată în plină dezvoltare cu construcții sub formă unor hale metalice ce au destinația de spații depozitare, spații comerciale, spații de producție , reprezentanta auto, etc.

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din stradă Aviatorilor, aflată la limita de proprietate pe latura nord.

Teren studiat se află în intravilanul localității. Se introducerea terenului extravilan in intravilan si extinderea subzonei de prestari servicii si

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

depozitare Issv 43.

Zona functională propusă- zona de prestari servicii si depozitare-Issv43.

Funcțiuni permise:

- spații de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului (activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinație producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale) .
- spații de depozitare, logistică, distribuție și desfacere (depozite frigorifice, depozite de alimente , depozite de materiale de construcții, etc),
- parc de activități
- prestări servicii (construcții de birouri / administrative, service/atelier auto, reprezentanta auto),
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale,
- spații comerciale, showroom, comerț en gross/ en detail în clădiri de tip supermarket/hypermarket, mall, etc., comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și servicii aferente , comerț și servicii integrate, comerț și servicii organizate în sistem „ mall”.
- unități de alimentație publică
- spălătorii auto sau textile
- unități de cazare temporară sau în regim hotelier.
- funcțiuni sportive (piscină, sala de sport, terenuri de sport).
- construcții provizorii,
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, sau pe împrejurimi.
- centru de colectare și depozitare fier vechi
- stație distribuție carburanți

Regimul de înălțime propus este max P+2 iar înălțimea maximă propusă la cornișă este de 10 m și înălțimea maximă la coamă este de 12m.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

Se vor realiza spații verzi în incinta în procent de minim 10%.
Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

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

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

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

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

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, pază, etc.
- realizarea împrejmirilor opace sau din lacre transparente, cu înălțimea de 2,50 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m, sau lacre transparente.
- amenajări exterioare, alei și pavaje, spații verzi amenajate, iluminat ambiental și mobilier urban;
- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare , rastel pentru biciclete, etc.

Se vor respecta următoarele retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Față de strada Aviatorilor, pe latura de Nord, se va respecta retragerea de minim 6m.

- Față de limitele laterale (est și vest) și posterioare (sud) , se va respecta retragerea minimă 2m.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

Etapele de intervenție sunt următoarele:

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

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua 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 = 0,90 m față de terenul natural.

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

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

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

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

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

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul³⁶

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”**

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII
PUBLICE LOCALE**

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini - Verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

**PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA
NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
SI CREARE ZONA DE PRESTARI SERVICII”

S.C. STALEX LOGISTIC FMCG S.R.L. REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE
Strada Aviatorilor, nr. 56 , nr. cad 51483, Tg-Jiu, Gorj

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

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

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

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj);

2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Întocmit



Arh. Pîrvulescu A. Mihaela



Arh. Pasăre Viorel Dorel

