



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA
PROIECTULUI : **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU
LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE**

BENEFICIAR : **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA
ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**

AMPLASAMENT : **STR. PANDURI NR FN, MUNICIPIUL TÂRGU-
JIU, JUD. GORJ**

NUMĂR PROIECT : **04/2022**

FAZA : **P.U.Z. -PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT : **S.C. ARHIMANIAC PROJECT S.R.L.**



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

1.2. OBIECTIVUL DOCUMENTAȚIEI

Prezenta documentație stabilește lotizarea, accesul auto / pietonal al acestora și condițiile de construire din punct de vedere urbanistic pentru terenul situat în Târgu Jiu, Str. Panduri, Nr. FN, Nr. cad. 45144, Nr cad 40089, Nr cad. 40131, jud. Gorj, în vederea realizării obiectivului: **“ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R.32 – ZONĂ LOCUINȚE PANDURI VOINIGEȘTI.

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este - locuințe INDIVIDUALE și locuințe CUPLATE (Duplexuri).

Datorită diversității de funcțiuni și a volumetriilor propuse (P, P+1, P+1+M, P+2) pe terenul studiat (amplasat între loturi cu locuințe individuale, situate în față, la stradă și lateral) se propune retragerea acestora cu 5 m de la drum acces (în acord și cu certificatul de urbanism). Accesul se va face de pe partea sudică a terenului -**se prevede un drum cu o lățime de 9 m** (2 benzi de 3.50m fiecare + trotuare stanga/dreapta de 1.00m lățime)

Loturile propuse au următoarele caracteristici:

lot 1
Suprafață 320.95 mp

lot 2
Suprafață 314.15 mp

lot 3
Suprafață 312.73 mp

lot 4
Suprafață 314.6 mp

lot 5
Suprafață 529.53 mp

lot 6
Suprafață 314.92 mp

lot 7
Suprafață 313.53 mp

lot 8
Suprafață 314.64 mp



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

lot 9	
Suprafață	312.46 mp
lot 10	
Suprafață	313.55 mp
lot 11	
Suprafață	312.32 mp
lot 12	
Suprafață	312.3 mp
lot 13	
Suprafață	310.84 mp
lot 14	
Suprafață	310.62 mp
lot 15	
Suprafață	310.67 mp
lot 16	
Suprafață	310.44 mp
lot 17	
Suprafață	310.35 mp
lot 18	
Suprafață	311.08 mp
lot 19	
Suprafață	310.95 mp
lot 20	
Suprafață	311.35 mp
lot 21	
Suprafață	310.54 mp
lot 22	
Suprafață	311.15 mp
lot 23	
Suprafață	310.57 mp
lot 24	
Suprafață	309.98 mp
lot 25	
Suprafață	253.41 mp



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

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

Obiectivele documentației

- introducere teren în intravilan
- realizare 25 loturi
- reglementări urbanistice pentru cele 25 loturi
- creere drum acces

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

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

Plan Urbanistic General – TG-JIU

Regulament Local de Urbanism

Plan Cadastral – sc. 1:2000

Plan Topografic – sc. 1:2000

Studiu geotehnic

Baza legală:

Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare.



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

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 sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010.

Ordin 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.

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. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul în studiu se încadrează în unitatea teritorială de referință UTR32 –



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

locuințe individuale Panduri Voinigești, și este situat în extravilanul Municipiului Tg-Jiu.

Folosința actuală a terenului studiat, este arabil (a fost scos din circuit agricol), locuințe, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 260 din 28.02.2023 și Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 45144, 40431.40089 din 11.09.2023.

Terenul se află într-o zonă de locuințe individuale și duplexuri - pe strada Panduri sunt amplasate locuințe individuale și duplexuri, la fel și în imediata învecinătate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul cu o suprafață de 11398 mp din măsurători, respectiv 11398 mp din acte, are o formă relativ dreptunghiulară și se învecinează:

- la **Nord** cu Nr cadastral 51921-51941, Muraru Elena, Muraru Nicolae
- la **Sud** Nr cad. 37499-37513, Nr cad 59036
- la **Est** Strada Panduri
- la **Vest** Canal Drum exploatare agricolă

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

- sud : UTR 32 – zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești,
- vest: zonă extravilan,
- est UTR 32, zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești
- nord: UTR 32 – zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești.

Destinația terenului, conform PUG mun. Tg.- Jiu: extravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Situat în partea de SV a României, la intersecția paralelei 45⁰²' latitudine N cu meridianul 23⁰¹⁷' longitudine E, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, municipiul Târgu-Jiu se află în plina zonă temperată, cu cele mai favorabile condiții climatice.

Municipiul este amplasat la poalele Munților Parâng, în depresiunea subcarpatică



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

Tg-Jiu - Câmpu Mare, din cadrul Subcarpaților Gorjului, la răscrucea celor mai importante drumuri ale județului Gorj:

la N se face legatura cu Petroșani-Hateg-Deva

la S cu Filiași – Craiova

la V cu Baia de Aramă - Drobeta Turnu Severin

la E cu Novaci - Rm-Vâlcea.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA

În plan vertical terenul nu prezintă denivelări semnificative.

Conform P100-1/2013, seismicitatea zonei se caracterizează prin valoarea coeficientului $a_g = 0,15 g$ și a perioadei de colț $T_C = 0,7$ sec.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională $p_{conv} = 250$ kPa.

Adâncimea minimă de îngheț este 80 cm, de la cota terenului.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul are acces carosabil și pietonal din:

Str. Panduri

Drum de servitute existent și carosabil nou propus perpendicular pe strada

Panduri

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată în suprafață de **11398** mp este liberă de orice sarcină, nu are construcții pe teren.

Folosința actuală a terenului este arabil (nu a mai fost întrebuințat de ani de zile).

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN 11398 – 100%

CONSTRUCȚII EXISTENTE 0,00mp – 0,00%

CONSTRUCȚII PROPUSE 3989.3 mp – 35%

CAROSABIL AUTO PROPUS 2667.21 mp – 23.40%



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

TROTUARE PROPUSE 735.01-6.44 %

ALEI PIETONALE PROPUSE 2275 – 19.95%

SPAȚIU VERDE 1731.48 – 15.19%

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI – 35,00%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – 0,800

NR. DE NIVELURI PROPUSE: P, P+1 cu H. max. 10,5m și P+1+M, P+2 cu H. max 12,00m

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apă și canalizare – în zona studiată există rețea de alimentare cu apă din Str. Panduri.

Alimentare cu gaze naturale – în zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale din Strada Panduri.

Alimentare cu energie electrică – în zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică din Str. Panduri

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din proximitate. Prin funcțiunea propusă (locuințe individuale și locuințe cuplate), activitatea propusă nu este poluantă.

Se asigură un echilibru între suprafețele construite și suprafețele verzi prin aliniamentul propus de 6m față de carosabilul auto și pietonal și prin procentul de ocupare al terenului.

Nu se vor depăși standardele și valorile limită de calitate a mediului.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

Zona a fost luată în studiu la solicitarea beneficiarului/investitorului pentru parcelarea terenului și asigurarea accesului carosabil/pietonal, cât și asigurarea utilităților tehnico-edilitare, pentru construirea în timp a unor locuințe individuale și cuplate.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Tg-Jiu cu nr. 260 din 28.02.2023, se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal 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 în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe suprafețele de teren analizate în prezenta documentație au fost efectuate:

-Studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste coordonate în sistem de proiecție stereografic 1970 – conform anexă la prezenta documentație

-Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, tabel cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor, profil sondaj geotehnic și raport geotehnic cu recomandările pentru execuția fundațiilor.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. TG-JIU ȘI STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

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

Folosința actuală a terenului este de arabil extravilan.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR 32 – zonă de locuințe individuale:

-Tipuri de subzone funcționale în UTR 32: LI, LMu

-Funcțiunea dominantă: LI, LMu

Funcțiuni complementare admise în zonă: LI

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se referă în primul rând la parcelarea terenului în 25 loturi (loturi cu deschidere la stradă de 14.50 m /21.43m) și asigurarea accesului auto și pietonal pentru toate loturile (din Str. Panduri, din drumul de servitute și din prelungirea drumului de servitute – carosabil propus de 7m lățime – 2 benzi + trotuar stanga/dreapta de 1m).

Se păstrează funcțiunea dominantă: locuințe individuale

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor amenaja grădini verzi cu arbori/arbuști/flori/gazon în spatele construcțiilor cat și în fața lor (la stradă) în proporție de peste 50%.

Se vor amenaja alei pietonale în incinta parcelelor cât și paralele față de carosabilul auto.

Accesul auto va fi realizat cu pante și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat are acces carosabil și pietonal din drumul de servitute.

Propunerea drumului de servitute nu va afecta semnificativ traficul auto și pietonal din zonă având o lățime de 3,50m x 2benzi, cu trotuare laterale de 1m lățime.



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI

Terenul studiat se află într-o zonă cu funcțiunea predominantă de locuințe individuale, conform Plan Urbanistic General se încadrează în unitatea de referință UTR 32. Soluția urbanistică propusă se încadrează în UTR 32 și păstrează funcțiunea de locuințe individuale.

Prin proiect se propune parcelarea terenului (cu asigurarea accesului auto/pietonal) și construirea unor locuințe izolate și locuințe cuplate.

De asemenea se propune amenajarea circulațiilor auto, pietonale și amenajarea parcajelor. (câte 2 locuri de parcare în incinta fiecărei parcele).

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Terenul studiat face parte din extravilanul municipiului Tg.-Jiu, pentru care regulamentul din P.U.G. (UTR 32 – zonă locuințe individuale) reglementează regimul de înălțime, în zona și anume:

- la locuințele **P, P+M, P+1 - h max. 10.5m**
- iar la locuințele **P+1+M, P+2 - h max.12m**

POT propus=35,00%

CUT propus=0.800

REGIMUL DE ALINIERE

Amplasarea clădirilor în incintă se va realiza conform prevederilor care vor fi impuse prin PUZ, din planșa de reglementări și anume:

Retrageri:

lot 1	
Suprafață	320.95 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării)



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

	de strada (front stradal) minim 5 m de 7 m față de strada Panduri
lot 2	
Suprafață	314.15 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 3	
Suprafață	312.73 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 4	
Suprafață	314.6 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 5	
Suprafață	529.53 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 2 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 6	
Suprafață	314.92 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

lot 7	
Suprafață	313.53 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 8	
Suprafață	314.64 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 9	
Suprafață	312.46 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 10	
Suprafață	313.55 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 11	
Suprafață	312.32 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 12	
Suprafață	312.3 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

		de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 13		
Suprafață	310.84 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 14		
Suprafață	310.62 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 15		
Suprafață	310.67 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 16		
Suprafață	310.44 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 17		
Suprafață	310.35 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

lot 18	
Suprafață	311.08 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 19	
Suprafață	310.95 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 20	
Suprafață	311.35 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 21	
Suprafață	310.54 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 22	
Suprafață	311.15 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 23	
Suprafață	310.57 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării)



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

lot 24	de strada (front stradal) minim 5 m
Suprafață	309.98 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 25	
Suprafață	253.41 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Conform P.U.G. municipiul Târgu Jiu, regimul de înălțime maxim este P+2.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de lotizare a terenului în 25 loturi cu retrageriile impuse în planșa nr 03.

PLANTAȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

Se vor organiza plantații de către beneficiar în incintă minim 15% din suprafața terenului.

Se vor realiza plantații decorative: Thuya, Buxus, se vor planta pomi de medie înălțime iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se va realiza conform Regulamentului de Urbanism al municipiului Tg. Jiu, cu respectarea prevederilor PUZ.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zonă, la nivel stradal există:

- rețea electrică
- rețea de gaze naturale
- rețea de apă



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

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

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

ALIMENTAREA CU APĂ

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zonă (Apa Regio Gorj).

CANALIZAREA MENAJERĂ

Se va realiza prin conectarea la bazin etanș vidanjabil colectiv

CANALIZAREA PLUVIALĂ – EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate și dirijate spre spațiile verzi prin drenuri. Apele pluviale de pe carosabilul auto vor fi dirijate prin rigole la drenuri.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de Racordare (Distribuție Oltenia).

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Obiectivul va constitui noi consumatori de gaze naturale în zonă. Pentru alimentarea cu gaze naturale a construcțiilor propuse se va solicita Studiu de Soluție (Distrigaz Sud Rețele).

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate, care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor în vigoare.



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii, în baza unui contract ferm cu beneficiarul construcției.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de rehabilitare, 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 min. 10% spații verzi, iar în prezentul studiu se propune min. 50% spații verzi.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament. Prezentul studiu nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în bazin etanș vidanșabil.

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.



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

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 spațiile propuse nu vor produce poluare apelor.

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 motorarele termice cu aprindere prin compresie, care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier, în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de 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, se recomandă stropirea abundentă cu apă a depozitelor de pământ excavat, precum și a platformelor și căilor de acces pentru a minimiza răspândirea prafului în atmosferă.

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



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

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

-în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1.50m 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 1.50m 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 35Db 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 25 Cz.

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 nivelele minime de zgomot și vibrații.

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).

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Deșeurile rezultate în timpul construcției, vor fi colectate în recipiente speciali



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop, și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de execuție, sursele de poluare 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 pentru investiție.

Se interzice ocuparea unor altor 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 în porțiunile de sol.

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

Suprafețele prevăzute în proiect vor fi afectate temporar și vor fi reabilitate și redare 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.



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

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

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

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

În perioada executării lucrărilor de construire 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.

GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR GENERATE PE 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.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

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 reutilizare 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, evidențându-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.

GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR ȘI PREPARATELOR CHIMICE PERICULOASE

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Nr cad 51921-51941 (Nord)



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

-Nr. Cad 59031 Nr cad59037, 37499-37513 (Sud)

-Drum acces-canal (Vest)

-Str. Panduri (est)

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE** s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/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 acordurile cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație avizele, condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

-corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Mun. Tg-Jiu

-asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă

-zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței

-rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

-consolidarea municipiului prin compensarea cu noile capacități de locuire și dotări aferente propuse.

Oportunitatea realizării PUZ - ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament;

- reglementarea funcțiunilor acceptate în zonă;



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

- reglementarea regimului de înălțime, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizarea a terenului;
- crearea unei investiții ce asigură spații de locuit (locuințe individuale și locuințe cuplate)
- rentabilizarea economică și reabilitarea urbanistică a unui teren amplasat într-o zonă de mare interes imobiliar.

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

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

5. ANEXE

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința actuală a terenului destinat funcțiunii de instituții publice și servicii - în teren pentru **LOCUINȚE INDIVIDUALE** și **CUPLATE** (duplexuri).

- **P.U.Z.-ul** are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Jiu.

- Prin **P.U.Z.** se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor **P.U.G.** și a opiniei inițiatorului, conținutul **P.U.Z.** va trata următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;- **P.O.T.**, **C.U.T.**,
 - Dezvoltarea infrastructurii,



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

- Statutul juridic și circulația terenurilor,
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic de patrimoniu.
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Întocmit,
Arh. Ozon Grigore
C.arh. Teodorescu Ion



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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 și autorizații de construire, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu, precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Aceasta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor acestora.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal pentru:

PUZ PENTRU LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP IZOLAT SAU DUPLEX, conform Avizului de Oportunitate nr. 12 din 19.04.2022 cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Zona studiată este formată dintr-un teren, inclus în C.F. nr. 4514, 40131, 40089.

Terenul în suprafață din acte de 11398 mp, având categoria de folosință arabil extravilan a fost dobândit prin Contract de Vânzare/Încheiere de Autentificare nr. 2807 din 21.05.2021, 2806 din 21.05.2021



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

În prezent, terenul studiat are destinație de extravilan, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

2. Baza Legală a Elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**, în Municipiul Tg-Jiu, conform Avizului de Oportunitate nr. 4 din 10.01.2022 stau:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul
 - Ghid Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM-007-2000.
 - Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Tg-Jiu.
 - Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind modul de viață al populației.
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
 - Legea privind Regimul Juridic al Drumurilor nr. 82/1998
 - Legea privind Proprietatea Publică și Regimul Juridic al acesteia nr. 213/1998
 - Legea 10/1995 privind Calitatea în Construcții, reactualizată
 - Legea 137/1995 privind Protecția Mediului, reactualizată
 - Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținut Cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de Informare și Consultare a Publicului.
 - Planuri Urbanistice aprobate în Zonă (PUZ,PUD)
 - Alte acte legislative specifice sau complementare amenajării teritoriului.
- Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limita



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

parcelelor reglementate:

lot 1	
Suprafață	320.95 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m de 7 m față de strada Panduri
lot 2	
Suprafață	314.15 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 3	
Suprafață	312.73 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 4	
Suprafață	314.6 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 5	
Suprafață	529.53 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 2 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

lot 6	
Suprafață	314.92 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 7	
Suprafață	313.53 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 8	
Suprafață	314.64 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 9	
Suprafață	312.46 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 10	
Suprafață	313.55 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

lot 11	
Suprafață	312.32 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 12	
Suprafață	312.3 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 13	
Suprafață	310.84 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 14	
Suprafață	310.62 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 15	
Suprafață	310.67 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

lot 16	
Suprafață	310.44 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 17	
Suprafață	310.35 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 18	
Suprafață	311.08 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 19	
Suprafață	310.95 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 20	
Suprafață	311.35 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

lot 21	
Suprafață	310.54 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 22	
Suprafață	311.15 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 23	
Suprafață	310.57 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 24	
Suprafață	309.98 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 25	
Suprafață	253.41 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

Limita zonei studiate este limita terenului studiat și figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de Aplicare

Limita teritoriului studiat va avea următoarele repere:

- la **Nord** cu Nr cadastral 51921-51941, Muraru Elena, Muraru Nicolae
- la **Sud** Nr cad. 37499-37513, Nr cad 59036
- la **Est** Strada Panduri
- la **Vest** Canal Drum exploatație agricolă

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

- sud : UTR 32 – zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești,
- vest: zonă extravilan,
- est UTR 32, zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești
- nord: UTR 32 – zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești.

Destinația terenului, conform PUG mun. Tg.- Jiu: extravilan

Reglementările propuse se aplică pe terenul inclus în C.F. nr. 45144, 40131,40089, respectiv CAD nr. 45144, 40131,40089 – Mun. Tg-Jiu, în suprafață de 11398mp.

Utilizări funcționale

Utilizări admise

Pentru terenul studiat se propune parcelarea în 25 loturi și zonificarea funcțională pentru locuințe individuale de tip izolat și cuplat (P, P+1, P+1+M, P+2).

Zone de protecție și interdicție de construire



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

Zone de protecție

Nu este cazul.

Zone de interdicție de construire

Se impune amplasarea construcțiilor față de liniile aeriene LEA 20kV la min. 4.50 m (stanga-dreapta).

Funcțiuni admise

-funcțiuni compatibile și complementarea zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii.

-infrastructură edilitară necesară dezvoltării zonei.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, **funcțiunile permise** sunt următoarele:

LM – Zonă pentru locuințe P+2

IS – Zonă pentru instituții publice și servicii

SV – Zonă de parc, sport recreere, turism, scuar, spații verzi

CP – Zonă pentru circulații pietonale

Funcțiuni interzise

I – Zonă industrie

LI – Zonă pentru locuințe colective P+10 și peste

CF – Zonă pentru căi de comunicație feroviară

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu, și va avea o valabilitate de 5 ani.

4. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

-Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Suprafața studiată pentru prezentul PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții

-Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea locuințelor individuale/cuplate propuse și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului, și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

-Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

-Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

-Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

P.O.T. maxim admis=35,00%

C.U.T. maxim admis=0.800

Nr. Niv. maxim admis=la locuințele P,P+M, P+1 -h max. 10.50m

la locuințele P+1+M, P+2 h max. 12.00m

Zonă verde propusă=cca. 50%

Parcări auto în incinta parcelelor: 2locuri de parcare/locuință



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

Regim de înălțime propus max. admis P+2

6. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Amplasarea față de drumuri publice

-Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct.

-Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-Se vor lua următoarele măsuri:

1. Completarea și Modernizarea accesului carosabil pentru a avea acces la fiecare lot
2. Se va realiza un nou acces carosabil și alei pietonale în continuarea drumului de servitute, pentru a avea acces la toate loturile.
3. Asigurarea locurilor de parcare. În interiorul fiecărui lot, vor fi soluționate câte 2 locuri de parcare.
4. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură și accesul pietonal pentru fiecare lot, potrivit importanței și destinației construcției. Prin acces pietonal se înțelege - căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate private, grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu Str. Panduri, drumul de servitute și carosabilul nou propus în continuarea drumului de servitute.

Retragerea față de aliniament va fi de min 15m. față de Str. Panduri și min. 5 m de la drumul de servitute și carosabilul nou propus -drumul de servitute.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege: limita dintre



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea în interiorul loturilor (parcelelor noi propuse)

Retrageri obligatorii propuse:

lot 1	
Suprafață	320.95 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m de 7 m față de strada Panduri
lot 2	
Suprafață	314.15 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 3	
Suprafață	312.73 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 4	
Suprafață	314.6 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 5	
Suprafață	529.53 mp
Retragere față	de limita posterioara minim 2 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

		de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 6		
Suprafață	314.92 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 7		
Suprafață	313.53 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 8		
Suprafață	314.64 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 9		
Suprafață	312.46 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 10		
Suprafață	313.55 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

		de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 11		
Suprafață	312.32 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 12		
Suprafață	312.3 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 13		
Suprafață	310.84 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 14		
Suprafață	310.62 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 15		
Suprafață	310.67 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

		de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 16		
Suprafață	310.44 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 17		
Suprafață	310.35 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 18		
Suprafață	311.08 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 19		
Suprafață	310.95 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 20		
Suprafață	311.35 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

		de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 21		
Suprafață	310.54 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 22		
Suprafață	311.15 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 23		
Suprafață	310.57 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 24		
Suprafață	309.98 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m de limitele laterale (locuinte izolate – respectarea Codului Civil) (locuinte cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării) de strada (front stradal) minim 5 m
lot 25		
Suprafață	253.41 mp	
Retragere față		de limita posterioara minim 3 m



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

de limitele laterale (locuințe izolate – respectarea Codului Civil)
(locuințe cuplate min. 3 m pe latura opusă cuplării)
de strada (front stradal) minim 5 m

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- aliniamentul propus față de stradă: minim 5 m.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale (3m pe partea opusă cuplării la locuințele cuplate și respectarea Codului Civil la locuințele izolate) și posterioare 3m/2 m pentru parcela 5
- distanțele minime necesare intervențiilor, în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orientarea față de punctele cardinale

Zona are orientare bună față de punctele cardinale, pemițând locuințe izolate și cuplate noi propuse cu respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are acces carosabil și pietonal din Str. Panduri și din drumul de servitute nou propus.

Se va prelungii drumul de servitute și nu va afecta semnificativ traficul auto și pietonal din zonă având o lățime de 3,50m x (2benzi), cu trotuare laterale de 1m lățime.

Se va asigura carosabil auto de 7m lățime (2 benzi), și pietonal pe ambele sensuri ale carosabilului de 1m lățime pentru toate loturile propuse.

Se vor asigura racorduri auto și pietonale pentru a asigura accesul în fiecare parcelă. Accesul auto va fi realizat cu pante și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

Accesul auto pentru fiecare lot va avea o lățime de min. 3m cu racord la strada de 1m.

Accesul pietonal pentru fiecare lot se va realiza din trotuarele adiacente straziilor existente și propuse.

Accesul auto și pietonal pentru toate loturile se va realiza din carosabilul nou propus.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare (bazin etanș vidanjabil), gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipală printr-o conductă de PEHD. Conductele de apă rece se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

cu grosimea de 9mm înainte de îngropare în șapa pardoselii sau în pereți.

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

Alimentarea cu apă caldă

Conductele de apă caldă se vor termoizola cu tuburi din elastomer de 9mm înainte de îngropare în pereți sau șapă.

Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la bazin etanș vidanșabil existent cu descărcare, prin intermediul unui racord de canalizare PVC 160mm spre rețeaua municipală.

Legăturile obiectelor sanitare la conducta de canalizare se va realiza cu țevi din PPR pentru canalizare, etanșate cu garnituri, având diametrele cuprinse între 32mm și 110mm. Pentru schimbările de direcție se prevăd coturi pentru canalizare la 45°.

Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi sub limita de îngheț.

Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos. Au fost propuse centrale în condensatie deoarece randamentul este mult mai mare, decât a unor centrale murale obișnuite.

Prin recuperarea căldurii din gazele de ardere se ajunge la un randament maxim la 80/60 C de 98% și emisii NOX 44mg/kWh. Nivelul de putere acustică în interior (LWA) 37db.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare, măsurare existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate. De la aceste stații se alimentează consumatorul prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

Telecomunicații

Pentru obiectivele propuse pe amplasamentele studiate, se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet, cablare, printr-un racord la rețelele existente în zonă. Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Înălțimea construcțiilor

LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP ZOLAT SAU DUPLEX:

P.O.T. maxim admis=35,00%

C.U.T. maxim admis=0.800

**Nr. Niv. maxim admis=P, P+1, P+1+M – h max. 10,50m,
P+2- h max. 12.00m**

REGIMUL DE ALINIERE

Aspectul exterior al construcțiilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior, nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

-Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare pentru acoperirea construcțiilor.

Procent de ocupare al terenurilor și coeficientul de utilizare al terenurilor

P.O.T. maxim admis=35,00%

C.U.T. maxim admis=0.800

Nr. Niv. maxim admis=P, P+1, P+1+M, P+2

H. max. 10.50m pentru P, P+1, P+1+M

H. max 12.00m pentru P+2

ZONA VERDE – 50,13%

PARCARI AUTO – câte 2 locuri pe parcelă



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol, subsol, supraetajate pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Conform Regulamentului General de Urbanism, pentru construcții industriale și depozite este necesar un minim de 14 locuri.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă

Suprafața spațiilor verzi

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și arbuști a zonelor verzi.

Împrejurimi

Având în vedere loturile și funcțiunile propuse, se va împrejmui fiecare lot în parte.

11. Unități și subunități funcționale

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străziilor, limite terenuri. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 -Dispoziții generale, cât și prescripțiile prevăzute în – Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință

– procent de ocupare a terenului (POT) – *raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

– coeficient de utilizare a terenului (CUT) – *raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m,*



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

12. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L-locuințe

IS-instituții și servicii

ID-unități de producție și depozitare

C-căi de comunicație

SP-spații plantate, agrement, sport

DS-destinație specială

AC-gospodărie comunală

TE-echipare edilitară

II. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă va aduce beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată.
- modernizarea tramei stradale și extinderea drumului de servitute

Zona în care va fi executate lucrările și lotizările este zona UTR 32 – zonă locuințe individuale Panduri-Voinigești, și este situată în extravilan Municipiului Tg-Jiu.

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința actuală a terenului destinat funcționii de instituții publice și servicii în teren pentru locuințe individuale și duplexuri.

- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al municipiului Tg. Jiu.

- Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea



beneficiar: **IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN**
denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
amplasament: **municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ**

construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul P.U.Z. va trata următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
 - Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,
 - Dezvoltarea infrastructurii,
 - Statutul juridic și circulația terenurilor,
 - Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic de patrimoniu,
 - Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
 - Măsuri de protecție a mediului,
 - Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
 - Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția propusă este oportună dezvoltării zonei, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din pct. de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din pct. de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma



beneficiar: IOVIȚĂ IONUȚ-ALIN, PUCHIU RALUCA-MARIA ȘI MUNTEANU IULIAN-FLORIN
denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ PENTRU LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
amplasament: municipiul Târgu Jiu, Strada Panduri nr fn, JUD. GORJ

avizarea Planului Urbanistic Zonal, și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Ozon Grigore
C.arh. Teodorescu Ion