

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

## FOAIE DE GARDA

\* **Denumirea lucrării:** INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE  
TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

\* **Amplasament :**  
Municipiul Tg-Jiu, Strada Panduri, judetul Gorj, ( Nr. Cad. 45187; 45188;  
45189; 45190)

\* **Beneficiar:**  
MILCU OANA RALUCA

\* **Proiectant:**  
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;  
șef proiect: c. arh. Ion Teodorescu

\* **Data elaborării:**  
martie 2024;

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

## LISTA SEMNATURI

Sef proiect : c. arh. Teodorescu Ion

Intocmit: arh. Pîrvulescu Alina Mihaela



## BORDEROU GENERAL

1. CERERE
2. C.D.
3. FOAIE DE CAPAT
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. ACTE DE PROPRIETATE
6. PLANURI DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
7. BULETIN PROPRIETAR
8. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
9. EXTRASE DE PLAN CADASTRAL
10. AVIZE
  - Aviz de oportunitate nr. 95/06.03.2024
11. STUDII DE SPECIALITATE
  - Studiu geotehnic verificat Af
  - Studiu topografic
12. Taxa RUR
13. Piese scrise
  - Plan de actiune
  - Memoriu de prezentare
  - Regulament local de urbanism
14. Piese desenate
  - Incadrarea in teritoriu
  - Situatie existenta
  - Reglementari urbanistice si zonificare
  - Reglementari echipare edilitara
  - Proprietatea asupra terenurilor, Circulatia juridica a terenurilor si obiective de utilitate publica

## CUPRINS

### MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial (ocuparea terenului)
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.6.1 Alimentarea cu apă
  - 3.6.2 Canalizare
  - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
  - 3.6.4 Telecomunicații
  - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
  - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
  - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

## 5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

### MEMORIU GENERAL

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- \* **Denumirea lucrării:** INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- \* **Amplasament :**  
Municipiul Tg-Jiu, Strada Panduri, judetul Gorj, ( Nr. Cad. 45187; 45188; 45189; 45190)
- \* **Beneficiar:**  
MILCU OANA RALUCA
- \* **Proiectant:**  
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;  
șef proiect: c. arh. Teodorescu Ion
- \* **Data elaborării:**  
Martie 2024;

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 Romania (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), aceasta 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 de<sup>5</sup>

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. 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 ca 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 PUZ

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. 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 pentru,

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

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 regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând<sup>8</sup>



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. Înfățișarea 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 primărie.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbanisții 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 și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

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

Beneficiarul Milcu Oana Raluca a solicitat Primăriei Municipiului Targu Jiu, reparcelare imobil in vederea construirii de locuinte individuale si alte

constructii cu functiuni complementare.

Conform P.U.G , terenul studiat, format din 4 parcele de teren se afla in in extravilanul municipiului Tg-Jiu.

Portiunea de teren pe care beneficiarul doreste construirea locuintei este situat in extravilan. Pentru a putea construi pe acest amplasament este necesara introducerea suprafetei de teren dorita ( suprafata de 1215,00mp) in intravilan, respectiv elaborarea unui plan urbanistic zonal cu acest scop. Deoarece parcelarea existenta nu respecta prevederile RGU 525, privind conformarea parcelelor, este necesara reparcelarea celor 4 terenuri studiate.

A fost eliberat in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 1461 din 24.10.2023.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține doamnei Milcu Oana Raluca, 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.

Terenul studiat are o suprafață totală de 1.215mp ( teren extravilan).

În realitate, terenul nu este în totalitate folosit și exploatat, iar în vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zona locuințe individuale;
- circulații carosabile modernizate și nemodernizate.
- terenuri intravilane libere de construcții
- Terenuri extravilane libere de construcții

Terenul studiat se afla într-o zonă aflată în dezvoltare , unde funcțiunea predominantă este cea de locuire. În adiacența se afla numeroase construcții de locuințe noi.

Accesul la parcelele studiate se face dintr-un drum privat, situat în intravilanul localității, la care dna Milcu Oana Raluca este

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

coproprietar.

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede introducerea terenului in intravilan pentru construirea de locuinte sau alte constructii cu functiuni complementare .

Funcțiunea dominantă (locuințe individuale in regim izolat sau cuplat) propusă de beneficiar și susținută prin prezenta documentatie este în corelare cu functiunea invecinata.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- NORD: drum privat, intravilan existent, cu nr. cad. 45191
- SUD: teren necadastrat
- VEST: canal colector ape pluviale HC 91
- EST: nr. cad. 47166;

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat intr-o zona aflata in plina dezvoltare, de locuinte, unde se disting multiple constructii noi.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin extinderea intravilanului existent, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- 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<sub>12</sub>

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

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Tg.-Jiu.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificatul de Urbanism nr. 1461 / 14.10.2023
- Act de vanzare-cumpare
- Extras de carte funciară pentru informare
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000
- Plan topografic cu coordonate teren, întocmit de ing. Sorin Gegau, avizat de OCPI Gorj;
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. ASEAN S.R.L.
- Aviz de oportunitate nr. 95 din 06.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Targu – Jiu.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
  - Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
  - Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
  - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
  - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
  - Codul Civil.
  - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
  - H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
  - Legea 481/2004 privind protecția civilă
  - Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
  - Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
  - Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
  - Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
  - Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
  - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

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

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 de locuire, găsimu-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.

Terenul studiat este situat, conform PUG Municipiului Targu Jiu în extravilanul localitatii.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG, pentru zona de locuințe individuale, respectiv cu UTR 32- panduri-Voinigesti.

Funcțiunea dominantă existentă în vecinătate este de locuire individuală.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de locuințe individuale ( în regim izolat, cuplat) și funcțiuni complementare (sociale, comerț, servicii, turism, agrement).

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să solicite obținerea autorizației de construire pentru locuință în condițiile respectării normelor în vigoare.

## 2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat este format din 4 parcele de parcela si are o suprafata totala de 1215,00mp (teren extravilan) , aflata in proprietatea doamnei Milcu Oana Raluca.

Conform P.U.G Mun. Targu - Jiu, amplasamentul studiat este situat extravilanul Mun. Targu - Jiu . Pentru a putea construi pe acest amplasament este necesara introducerea suprafetei de teren dorita ( **suprafata de 1215mp**) in intravilan.

Terenul studiat se afla intr-o zona aflata in dezvoltare , unde functiunea predominanta este cea de locuire, respectiv Strada Panduri.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- NORD: drum privat, intravilan existent, cu nr. cad. 45191

- SUD: teren necadastrat
- VEST: canal colector ape pluviale HC 91
- EST: nr. cad. 47166;

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul Municipiului Targu Jiu cuprinde zone variate de relief.

Se distinge lunca aluvionara a raului Jiu.

Localitatea se desfasoara longitudinal pe directia nord-sud si cuprinde zone de dealuri si de lunca .

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.

Prin configurația geografică, comuna Lelesti 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 rachiți 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 tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

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 straturilor 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<sub>16</sub>



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 ( $a_g$ ) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani este de 0,15g;

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

□ 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 admită 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<sup>17</sup>

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  $250 \text{ kPa}$  pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației  $B = 1,00 \text{ m}$  și adâncimea  $D = 2,00 \text{ m}$ .

$P_{conv}$  de baza =  $250 \text{ kPa}$ ;

#### **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal se va face din drumul de acces public existent (strada Strada Panduri), printr-un drum privat existent pe latura de nord, intravilan, cu lățimea de 7m, la care dna Milcu Oana Raluca este coproprietar.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Conform P.U.G municipiului Tg-Jiu, terenuri studiate sunt situate în extravilan.

Pentru a putea construi pe amplasamentul dorit (extravilan) este necesară introducerea suprafeței de teren dorită (suprafața de

**1215,00mp)** in intravilan, respectiv elaborarea unui plan urbanistic zonal cu acest scop.

Toate conditiile de construibilitate se vor preciza in regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal elaborat.

Terenul studiat se afla la limita intravilanului, respectiv a 32 Zona locuinte individuale Panduri – Voinigesti –Subzona LM.u.32 locuinte individuale.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona studiată dispune de rețele publice de energie electrica, gaze naturale si canalizare ( in curs de executie in strada Panduri), alimentare cu apa.

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.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele publice edilitare existente in zona se vor suporta in intregime 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 preluate din P.U.G. și din Studiul geotehnic întocmit de S.C. ASEAN S.R.L.

Cerințele pentru construcții de locuire în această zonă, precum și pentru unele construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii), sunt mari.

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol 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 pentru confortul de locuire. 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), iar din prevederile Planului Urbanistic General al localității Arcaniși din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul și extravilanul comunei.

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.

Funcțiunea dominantă (locuințe) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinătățile existente.

Accesul auto și pietonal se face din strada Panduri, prin drumul privat existent, cu lățimea de 7m.

Zona studiată are o suprafață totală de 1215,00mp, și este formată din 4 parcele de teren, aflate în proprietatea doamnei Milcu Oana Raluca.

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

Imobilul cu numarul cadastral 45187; 45188; 45189; 45190 se afla in extravilanul Municipiul Targu Jiu.

**Proprietarul doreste introducerea in intravilan a 1215,00mp suprafata de teren.**

**Ulterior aprobarii PUZ-ului se vor realiza operatiuni de reparcelare, cu respectarea urmatoarelor conditii.**

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 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> 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.

**In urma reparcelarii vor rezulta 4 loturi construibile si un loc de intoarcere, necesar pentru intoarcerea masinilor de stingere a incendiilor.**

<b>Lot 1</b>	<b>Curti-constructii</b>	<b>220mp</b>
<b>Lot 2</b>	<b>Curti-constructii</b>	<b>233mp</b>
<b>Lot 3</b>	<b>Curti-constructii</b>	<b>227mp</b>
<b>Lot 4</b>	<b>Curti-constructii</b>	<b>460mp</b>
<b>Lot 5</b>	<b>Drum</b>	<b>75mp</b>

Eliberarea autorizației de construire pentru terenurile studiate 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.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru locuințe individuale pe terenurile din vecinătate, din UTR 32.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu case unifamiliale, cu acces direct din strada Panduri și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale. Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare<sup>22</sup>

atenție pentru a elimina orice sursă de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul auto și pietonal se va face direct din strada Panduri.

Accesul la parcelele propuse se va face de pe drumul privat existent, situat pe latura de nord. Drumul privat, cu nr. cad 451919 se afla in intravilanul localitati si are latimea de 7m.

### **3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial și indici urbanistici**

Zona studiată are o suprafață totală de 1215,00mp , și este formată din 4 parcele de teren, aflate în proprietatea doamnei Milcu Oana Raluca.

Parcela existentă nu respectă condițiile stabilite de RGU 525 privind parcelarea terenurilor ( latime, adâncime, suprafață), din acest motiv , prezenta documentație propune și reparcelarea terenurilor.

Pe amplasament nu există construcții .

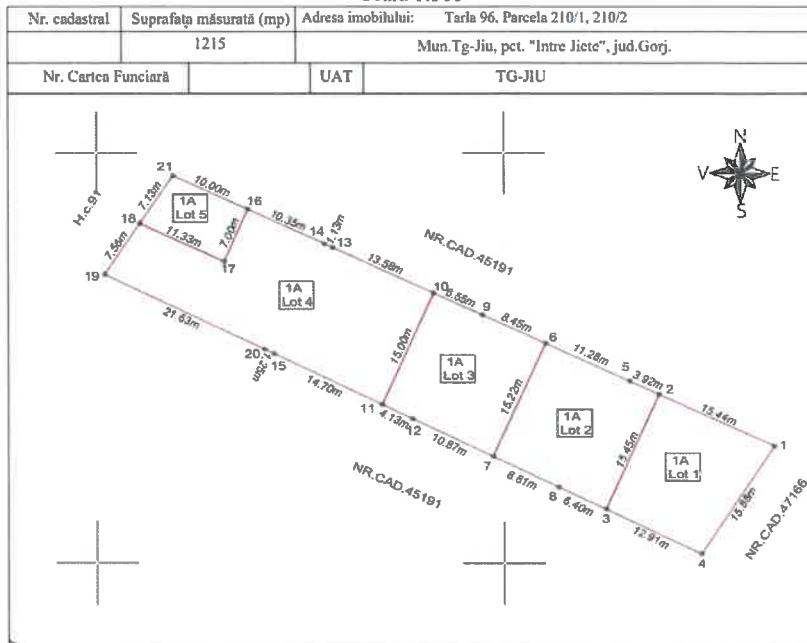
Se propune reparcelarea terenului, conform schitei atasate.

Se va realiza lotul nr. 5, constituind loc de întoarcere pentru mașina de stingere a incendiilor, fiind necesar pentru obținerea avizului ISU.

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZMEMBRARE  
Scara 1:500



Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobil

Situatia actuala (inainte de dezmembrare)				Situatia viitoare (dupa dezmembrare)			
Nr.Cad. IE	Suprafata teren (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea Imobilului	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea Imobilului
	1215	1A	Teren Extravilan		220	1A	Teren Extravilan- LOT 1.
					233	1A	Teren Extravilan- LOT 2.
					227	1A	Teren Extravilan- LOT 3.
					460	1A	Teren Extravilan- LOT 4.
					75	1A	Teren Extravilan- LOT 5.
<b>Total:</b>	<b>1215</b>				<b>1215</b>		

Executie: GPSGROUPS SRL, Certificat de autorizare, Seria RO-B-J, Nr. 2054/25.05.2021, Clasa III  
SORIN GHECALI, Certificat de autorizare, Seria RO-GJ-F, Nr. 012/2021, Clasa III

Confirmarea executiei este in conformanta cu cerintele din planul de amplasament si descrierea terenului si a terenurilor rezultate din desmembrare.

Semnatura: \_\_\_\_\_

Inspector  
Confirmarea introducerii imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: \_\_\_\_\_  
Semnatura: \_\_\_\_\_

Data: 13.12.2023

Zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, in regim izolat, sau cuplat si alte constructii cu functiuni complementare ( anexe gospodaresti, spatii comerciale, spatii prestari servicii, pensiuni, etc.)

Regimul de inaltime propus este max S/D+P+1+2/M iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 m.

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,40



### BILANT TERRITORIAL

	Situatie existenta		Situatie propusa	
<b>Teren total EXTRAVILAN</b>	1215,00mp	100%		
<b>Teren intravilan , curti-constructii si arabil</b>			1140,00mp	94,00%
Constructii			399,00mp	32,83%
Suprafete betonate			513,00mp	42,41%
Spatii verzi			228,00mp	18,76%
<b>Teren loc de intoarcere</b>			<b>75,00mp</b>	<b>6%mp</b>
<b>TOTAL</b>	1215,00mp	100%	1215,00mp	100%

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune racordarea/bransarea la retelele publice de utilitati existente ( apa, energie electrica, telefonie, cablu tv, internet, gaze naturale).

Pentru incalzirea spatiilor se vor folosi alternative de echipamente producatoare de energie ( pompe de caldura, centrala pe combustibil solid, panouri solare, etc).

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă

- se poate realiza de la reseau de apa a localitatii existente in strada Panduri.

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

- se poate realiza in reseau de canalizare a localitatii, aflata in curs de executie. Pana la finalizarea retelei de Canalizare se vor realiza bazine etanse vidanjabile de incinta.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor spre spațiile verzi interioare amenajate.

### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrică**

-se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității aflată în adiacență (Strada Panduri).

### **3.6.4 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).

### **3.6.5 Alimentarea cu căldură**

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se poate asigura prin centrala termică cu combustibil gazos, sau prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe combustibil solid, lemne, 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.

### **3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea se va face de la rețeaua publică existentă în strada Panduri.

### **3.6.7 Alimentarea cu carburanți**

Pentru investiția propusă nu este necesară.

### **3.6.8 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:

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

- 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).

\* 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.

### **3.6.9 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<sub>27</sub>

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.

### **3.6.10 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.

## **3.7. 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<sup>28</sup>

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 CO<sub>2</sub> 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 zgomotelor 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**

Nu este cazul. Terenul este proprietate privată a doamnei Milcu Oana Raluca și nu se propun obiective de utilitate publică.

## **4. CONCLUZII**

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

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține doamnei Milcu Oana Raluca, 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.

Terenul studiat este format din 4 parcele și are o suprafață totală de 1215,00mp (din care teren extravilan = 1215,00mp), aflată în proprietatea doamnei Milcu Oana Raluca.

Imobilele cu numerele cadastrale 45187, 45188, 45189, 45190, se afla în extravilanul Mun Targu Jiu.

**Proprietarul dorește introducerea în intravilan a 1215,00mp suprafața de teren.**

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

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zonă locuințe individuale;
- circulații carosabile modernizate și nemodernizate.
- terenuri intravilane libere de construcții
- Terenuri extravilane libere de construcții

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- NORD: drum privat, intravilan existent, cu nr. cad. 45191
- SUD: teren necadastrat
- VEST: canal colector ape pluviale HC 91
- EST: nr. cad. 47166;

Accesul auto și pietonal se face în mod direct din strada Panduri.

Zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat și alte construcții cu funcțiuni complementare ( anexe<sub>30</sub>

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

gospodaresti, spatii comerciale, spatii prestari servicii, pensiuni, etc.)

Regimul de inaltime propus este max S/D+P+1+2/M iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 m.

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,40

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, bucătărie de vară, foisor, garaj etc.

- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,50 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se recomanda realizarea împrejmuirii cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu  $h = 2,70$  m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu  $h = 60$  cm;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastel pentru biciclete, etc.

- Se vor realiza spatii verzi in incinta minim 2mp/locuitor
- Se vor realiza locuri de parcare in incinta, minim 1 loc/parcela.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți-

- 60cm retragere fata de limitele laterale
- 1m retragere fata de limita posterioara

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 4,00m.

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 afara 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.



INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

**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 cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE 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
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b>		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> <li>- Întocmire PUZ</li> <li>- Studiu de prefazibilitate</li> <li>- Studiu de fezabilitate</li> <li>- Studii de teren (topo, geo, hidro)</li> <li>- Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini</li> <li>- Verificări de proiect</li> </ul>	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>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheltuieli pentru amenajarea terenului</li> <li>- Cheltuieli pentru protecția mediului</li> </ul>	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcții și instalații</li> <li>- Montaj utilaje tehnologice</li> <li>- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj</li> <li>- Utilaje fără montaj și echipamente de transport</li> <li>- Dotări</li> <li>- Active necorporale</li> </ul>	Proprietar

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Milcu Oana Raluca, Mun. Targu Jiu, Strada Panduri, nr. cad. 45187; 45188; 45189; 45190, jud. Gorj

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

### 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. Pirvulescu A, Mihaela

