



3|2024

**ELABORARE PLAN URBANISTIC  
ZONAL: INTRODUCERE TEREN  
IN INTRAVILAN IN VEDEREA  
PARCELARII PENTRU  
DEZVOLTAREA UNEI ZONE DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Amplasament : Comuna Ghercesti, Satul Ghercesti, C.P. 207280,  
T39, P28, Jud. Dolj

Faza: P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE -





# FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 3|2024

✚ Denumirea obiectului de investitii :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:  
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA  
PARCELARII PENTRU DEZVOLTAREA UNEI ZONE DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE**

✚ Beneficiar :

**S.C. PAHOUSE BLOC 2020 S.R.L. prin PANA  
IONUT MARIAN**

✚ Adresa beneficiar :

**Str. Romania Muncitoare, Nr. 31, Mun. Tg-Jiu, Jud.  
Gorj**

✚ Proiectant :

**S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.**

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.  
0761650950; mail: [danieltriplica@gmail.com](mailto:danieltriplica@gmail.com); web: [www.atelierdeproiectare.com](http://www.atelierdeproiectare.com)

✚ Amplasament :

**Aleea Mehedinti, Nr. 30, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj**

✚ Faza de proiectare :

**Faza: P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE -**

**SEF PROIECT,  
arh. Camui Iulian**

**PROIECTAT,  
arh. Tiriplica Ion Daniel**



# BORDEROU

## PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT .....	1
BORDEROU .....	2
PIESE SCRISE: .....	1
PIESE DESENATE: .....	2
LISTA DE SEMNATURI .....	3
MEMORIU EXPLICATIV .....	4
1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE .....	4
2. Indicatori urbanistici propusi .....	4
3. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona .....	6
3. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE ....	8

## PIESE DESENATE:

1. Plan de incadrare in zona .....	A01
2. Plan topografic / cadastral cu zona de studiu .....	A02
3. Plan de situatie cu prezentarea functiunilor, vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor .....	A03



# LISTA DE SEMNATURI

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA PARCELARII PENTRU DEZVOLTAREA UNEI ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Proiect nr.: 3|2024

sef proiect - arh **CAMUI IULIAN**

proiectat - arh **CAMUI IULIAN**

desenat - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

**DIRECTOR,**  
arh. Tiriplica I. Ion Daniel

**ŞEF PROIECT,**  
arh. Camui Iulian



# MEMORIU EXPLICATIV

## 1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pe amplasamentul situat in **Aleea Mehedinti, Nr. 30, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj** conform temei de proiectare inaintata de beneficiar ce dezmembrarea terenului in vederea construirii de locuinte.

Drept de proprietate: PAHOUSE BLOC 2020 S.R.L. reprezentata prin administrator Pana Ionut Marian, conform act notarial autentificat sub nr. 1315 din 06/06/2023 la NP Chivu Raceanu Maria.

Terenul este situat in extravilanul Mun. Tg-Jiu conform PUG.

Nu este instituit un regim special asupra imobilului.

Conform contractului de vanzare-cumparare terenul este situat in intravilanul mun. Tg-Jiu.

Folosinta actuala: arabil.

Destinatia terenului conform PUG: teren extravilan.

Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane.

Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul.

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, cu locuinte individuale cu regim de inaltime mic P....P+1E+M amplasate de-a lungul retelei stradale existente.

Zona este nepoluanta, fara probleme de alunecari de teren sau inundații, are însoțire propice locuirii și se dezvoltă ca zonă rezidențială.

Se propune dezmembrarea terenului intr-un numar de 6 parcele locuibile si 1 parcela reprezentata de drum/alei carosabile pietonale.

Amplasamentul studiat are accesul din **Aleea Mehedinti** si ca vecinatati :

- NORD - Baloi Ana
- SUD - Danau Vasile
- VEST - SCPC Tg - Jiu
- EST - Aleea Mehedinti



<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	<b>0.00</b>	mp	<b>0.00</b>	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
<b>C</b>	<b>CAI DE COMUNICATIE</b>	<b>0.00</b>	mp	<b>0.00</b>	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI	<b>0,00</b>	mp	<b>0.00</b>	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
<b>SUPRAFATA STUDIATA</b>		<b>1992.00</b>	mp	<b>100.00</b>	%
<b>P.O.T. EXISTENT</b>		<b>0.00%</b>			
<b>C.U.T. EXISTENT</b>		<b>0.00</b>			

<b>BILANT TERITORIAL PROPUIS</b>					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	<b>697.20</b>	mp	<b>35.00</b>	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA	0.00	mp	0.00	%
<b>C</b>	<b>CAI DE COMUNICATIE</b>	<b>641.57</b>	mp	<b>34.98</b>	%
din care	platforme carosabile	537.61	mp	27.99	%
	platforme pietonale/alei	139.67	mp	7.01	%
SP	SPATII VERZI	<b>597.60</b>	mp	<b>30.00</b>	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	<b>19.92</b>	mp	<b>1.00</b>	%
<b>SUPRAFATA STUDIATA</b>		<b>1992.00</b>	mp	<b>100.00</b>	%



<b>P.O.T. PROPUS</b>	<b>35.00%</b>
<b>C.U.T. PROPUS</b>	<b>0.70</b>

**Regim de inaltime existent** -  
**Regim de inaltime maxim propus** - P+1E.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

**Alinierea constructiilor** – se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal diferă neavând un aliniament unitar.

**Retrageri minime obligatorii :**

- 2.00 ml de la limita de proprietate cu alea Mehedinti;
- 6.00 ml de la aliniamentul strazii de incinta;
- 4.00 ml de la limita posterioara a amplasamentelor;
- conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladiriilor intre constructiile de pe aceeasi parcela (pentru constructiile izolate sau prin elaborarea unui studii de insorire elaborate de persoane autorizate si verificat MLPAT).

**Locuri de parcare:**

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala :**

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA**

Drept de proprietate: PAHOUSE BLOC 2020 S.R.L. reprezentata prin administrator Pana Ionut Marian, conform act notarial autentificat sub nr. 1315 din 06/06/2023 la NP Chivu Raceanu Maria.



Terenul este situat in extravilanul Mun. Tg-Jiu conform PUG.  
Nu este instituit un regim special asupra imobilului.  
Conform contractului de vanzare-cumparare terenul este situat in intravilanul mun. Tg-Jiu.  
Folosinta actuala: arabil.  
Destinatia terenului conform PUG: teren extravilan.  
Asupra terenurilor nu sunt sarcini si nici servituti de utilitate publica.  
Terenurile nu sunt incluse in lista de monumente istorice si/sau ale naturii, zona de protectie a acestora sau in zona protejata si nu sunt supuse unui regim special.  
Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane.  
Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul.

### **UTILIZARI PERMISE**

- locuințe individuale și semicolective mici cu maxim S+P+1E niveluri cu un regim de construire discontinuu (izolat);
- locuințe individuale și colective mici cu maxim S+P+1E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi;
- locuri de joaca pentru copii
- funcțiunile comerciale si serviciile complementare functiunii de locuit.

### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- activitățile manufacturiere

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;





- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- service auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

#### 4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile de costuri	In sarcina cui cade cheltuiala respectiva
1	2	3
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice</b>		
a1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete s	Proprietar
a2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica	Proprietar
a3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Proprietar
a4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
<b>B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investitiei</b>		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute.	Proprietar



sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**