

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

FOAIE DE GARDA

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN
INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA**

- * Amplasament :**
Mun. Tg.- Jiu, str. Primaverii, nr. 73H, jud. GORJ.
(nr. Cad. 49521)

- * Beneficiar:**
COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-MONICA

- * Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

- * Data elaborării:**
Februarie 2025;

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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 FUNCARA
9. EXTRASE DE PLAN CADASTRAL
10. AVIZE
 - Aviz de oportunitate nr. 146 din 18.02.2025
 - Aviz ANIF nr.28 din 27.02.2025
 - Aviz Cultura nr. 10 din 26.03.2025
 - Aviz Directia Agricola nr.312 din 02.06.2025
 - Aviz OCPI nr. 1734/2024
 - Aviz ISU nr. 2929880 din 04.03.2025
 - Aviz Protectia Civila nr.2929881 din 04.03.2025
 - Aviz Aparegio nr. 2121/13.03.2025
 - Aviz DSP nr. 22149 din 24.03.2025
 - Aviz Distrigaz nr. 66384–320.815.596/04.03.2025
 - Aviz Distributie Oltenia 15074 din 05.03.2025
 - Aviz Mediu nr.39 din 30.07.2025
11. STUDII DE SPECIALITATE
 - Studiu geotehnic + verificare nr.301/2025
12. Taxa RUR
13. Piese scrise

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

- Plan de actiune
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism

14. Piese desenate

- Incadrarea in teritoriu
- Situatia existenta
- Reglementari urbanistice, zonificare si echipare edilitara
- Proprietatea asupra terenurilor, Circulatia juridica a terenurilor si obiective de utilitate publica

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA
- * **Amplasament :**
 - Mun. Tg-Jiu , Str. Primaverii, nr. 73H, judetul Gorj, (nr. Cad. 49521)
- * **Beneficiar:**
COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-MONICA
- * **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- * **Data elaborării:**
Februarie 2025;

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 experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate.

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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 PUZ⁷

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar⁸

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

pentru aprobarea acesteia;

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

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

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

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor⁹

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterrane 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 primării.

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 spațială¹⁰

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

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

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

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

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii, COICULESCU DUMITRU-DANIEL SI COICULESCU DANIELA-MONICA, au solicitat Primăriei Mun. Tg.- Jiu introducerea terenului din extravilan in intravilan cu scopul construirii unei locuinte.

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

Deoarece se dorește schimbarea terenului din extravilan în intravilan, primăria a solicitat elaborare Plan Urbanistic zonal și a eliberat în acest sens Certificatul de Urbanism nr 1418 din 27.09.2024. Terenul este în totalitate proprietate privată, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate. Iar asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

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

Terenul studiat are o suprafață totală măsurată de 1.000 mp.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 și prelungit valabilitatea cu HCL 192/2020, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, în UTR 12.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

Terenul studiat se afla pe strada Primaverii, într-o zonă aflată în plină dezvoltare cu multiple locuințe noi.

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

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire până la elaborare documentații de urbanism,
- terenuri extravilane, nefolosite,
- terenuri cu destinație pentru locuire individuale de zonă,
- circulații carosabile modernizate dar și circulații aflate în curs de modernizare și nemodernizate între parcele.

Deoarece societatea, tehnologiile și orașele în sine au evoluat, zonele de locuire s-au dezvoltat în zonele limitrofe ale orașelor,

Strada Primaverii este o stradă relativ nouă din oraș, ce a dus la dezvoltarea întregii zone în ultimii ani, cu locuințe individuale.

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zonă aflată în plină¹²

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

dezvoltare, unde se vor dezvolta in anii urmatori multiple constructii noi.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, 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 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. 1418 din 27.09.2024
- Contract de vanzare
- Extras de carte funciară pentru informare

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

- Extras de plan cadastral (ortofotoplan)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit de ing. Slivilescu Ion Silviu.
- Plan topografic cu coordonate teren, întocmit de ing. Slivilescu Ion Silviu, avizat de OCPI Gorj;
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. ASEAN S.R.L.
- Aviz de oportunitate nr. 143/ 2025 eliberat de Primăria municipiului Tg.-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 si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare
- Legea privind circulatia juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață¹⁴

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

al populatiei.

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei 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, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 si prelungit valabilitatea cu HCL 192/2020, amplasamentul este situat în extravilanoanul municipiului Tg-Jiu, la limita intravilanului, respectiv a UTR 12 de locuinte individuale Unirii – Calea Bucuresti.

Se propune introducerea in intravilan a intregii suprafete de teren studiat de 1.000,00 mp.

Funcțiunea dominantă in zona este cea de locuire si functiuni complementare. Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG mun. Tg.- Jiu, pentru zonele de locuire.

Terenul este liber de constructii, conform documentatiei¹⁵

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

cadastrale, vizata de OCPI.

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, izolate sau cuplate.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse , respectiv locuințe individuale si anexe gospodaresti.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul propus pentru introducere din extravilan in intravilan cu scopul construirii unei locuințe este identificat prin nr. cadastral: 49521.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- nr. cad. 46673 si nr. cad. 49520 - la nord;
- drum tarla - la sud;
- drum tarla - la est,
- drum tarla - la vest si strada Primăverii.

Terenul studiat are nr. cadastral 49521 aflata in proprietatea domnilor COICULESCU DUMITRU-DANIEL SI COICULESCU DANIELA-MONICA, cu suprafata de 1.000,00mp.

Terenul studiat se afla in intregime in extravilanul orasului.

Terenul studiat se afla pe strada Primaverii, intr-o zona aflata in plina dezvoltare cu locuințe noi.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, zonele de locuire au fost relocate spre zonele limitrofe ale oraselor. Intreaga zona a cunoscut o dezvoltare accelerata in ultimii ani, avand un specific semi-industrial cu numeroase spatii comerciale, de depozitare si de prestari servicii.

COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj

2.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul orașului Tg-Jiu cuprinde zone variate de relief.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prin configurația geografică, zona municipiului Tg-Jiu se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal,¹⁷

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA

COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj

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.

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

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

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

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

Parametrii geotehnici recomandați

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

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

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

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă¹⁸

COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj

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 ridicate, cu probabilitate de alunecare mare.

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

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

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

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

P_{conv} de baza = 250 kPa ;

2.4. Circulația

- circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct dintr-un drum de tarla, aflata la limita de proprietate pe latura Sud, Est si Vest si indirect din Strada Primaverii pe latura de Vest.

- parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta si vor respecta reglementarile in vigoare.

- circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din zonele de circulatii amenajate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat aparține domnilor Coiculescu Dumitru-Daniel si Coiculescu Daniela-Monica au o suprafata totala masurata de $1.000,00 \text{ mp}$. Terenul este plan cu declivități minore și nu necesită amenajări suplimentare pentru sistematizarea pe verticală, fiind liber de constructii.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu aprobat prin HCL 279/1995 si prelungit valabilitatea cu HCL 192/2020, amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Tg-Jiu, la limita UTR 12, zona de locuinte individuale Unirii – Calea Bucuresti.

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), în corelare cu dorințele beneficiarului, sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime P+2E, cu H maxim la cornisa = 12,00 m și la coama = 15,00m.

P.O.T. maxim propus = 35,00% și C.U.T. maxim propus = 1,05 pentru construirea unor locuinte individuale izolate , cuplate sau alte constructii cu functiuni complementare.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată dispune de toate rețelele publice edilitare în strada Primaverii. Pentru bransarea 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, bransamentele necesare.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele publice edilitare existente în zona se vor suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

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

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

Cerințele pentru construcții de locuinte, în această zonă, sunt mari.

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

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol 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, construcțiile²¹

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în extravilan.

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 (LM- locuinte individuale) propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu ZONA ADIACENTA

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din drumul de Tarla și indirect din Strada Primaverii.

Se propune introducerea din extravilan în intravilan a întregii suprafețe de teren, de 1.000 mp cu scopul construirii unei locuințe ,pentru terenul cu nr. cadastral 49521.

Terenul studiat are suprafața totală (din măsuratori) de 1.000,00mp.

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

Ulterior aprobarii prezentei documentatii se pot realiza parcelari, dezmembrari sau alipiri de parcele, cu respectarea prevederilor legale.

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

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

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

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

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

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

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

Se propune crearea subzonei LM12 – zona de locuinte individuale cu functiuni complementare.

Proprietarii terenului studiat vor construi una sau mai multe locuinte individuale, izolate sau cuplate, în conformitate cu reglementările impuse prin prezentul PUZ. Pentru o dezvoltare coerenta si unitara a intravilanului orasului , se propune introducerea in intravilan printr-o documentatie viitoare si a terenurilor extravilane , ramase la nordul si estul terenului studiat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru alte zone de locuinte similare din Municipiului Tg-Jiu.

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 locuinte si functiuni complementare, cu acces direct din strada Primaverii si drum tarla ,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 locuinta, anexa si imprejmuire teren. 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 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.

COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal se va face in mod indirect din strada Primaverii si in mod direct din Drumul de Tarla situat pe latura de Sud, Vest si Est. Se propune extinderea strazii Primaverii si pe acest Drum de Tarla pentru dezvoltarea intregii zone adiacente.

3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial si indici urbanistici

Zona studiată are suprafata totala din masuratori de 1.000,00mp aflate in proprietatea domnilor Coiculescu Dumitru-Daniel si Coiculescu Daniela-Monica.

Teren studiat se afla in extravilanul localitatii. Se propune introducerea din extravilan in intravilan intregii suprafete de teren, de 1.000 mp pentru terenul cu nr cadastral 49521.

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Parcari, circulatii si spatii verzi
- Retele de utilitati
- Functiunile comerciale,
- Serviciile complementare locuirii s
- Spatii de cazare
- Spatii pentru activitati sportive si de agrement
- Spatii cu alimentatie publica
- Activitatile manufacturiere sau de mica productie.

Se propune crearea subzonei LM 12- locuire individuala si functiuni complementare.

Regimul de inaltime propus este max. P+2 iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 m si inaltimea maxima la coama este de 15m.

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,05

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

Se vor realiza spatii verzi in incinta in procent de minim 25%.

BILANT TERITORIAL				
	existent		propus	
Suprafata teren extravilan	1000 mp	100%	0	0
Suprafata teren intravilan	0	0	1000mp	100%
Suprafata construibila	0	0	350mp	35%
Suprafata alei	0	0	400mp	40%
Suprafata spatii verzi	1000mp	100%	250mp	25%
total	1000mp	100%	1000mp	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat DISPUNE DE TOATE RETELELE EDILITARE IN STRADA PRIMAVERII si pe drumul de Tarla.

Alimentarea cu apă

- din strada Primaverii sau drum de Tarla.

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

- in rețeaua publica din strada Primaverii,

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat

în interiorul loturilor spre spatiile verzi interioare amenajate.

Alimentarea cu energie electrică

- din strada Primaverii sau din drumul de Tarla.

Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

Alimentarea cu căldură

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

Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T.,²⁶

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

Alimentarea cu gaze naturale

- din strada Primaverii sau din drumul de Tarla.

Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

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

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

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

* 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.

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

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

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

depozitarea temporară a deșeurilor generate.

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

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

***Protecția aerului**

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

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

3.8 Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor.

Parcela de teren ce face obiectul prezentului PUZ este și în momentul de față, va rămâne în proprietate privată a domnilor Coiculescu Dumitru Daniela si Coiculescu Daniela – Monica.

Ulterior, după aprobarea PUZ-lui se pot realiza parteneriate privind investițiile ce se pot realiza, sau terenul poate fi vândut parțial sau integral la alte persoane fizice sau juridice.

În prezent nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII

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

Terenul studiat este în totalitate proprietate privată și aparține domnilor Coiculescu Dumitru-Daniel si Coiculescu Daniela-Monica, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

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

Terenul studiat, cu suprafata totala masurata de 1 000,00 mp este in totalitate in extravilan.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil.

În realitate, terenul este nefolosit și neexploatat, iar in vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatie de locuire
- terenuri extravilane neutilizate
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate între parcele.

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- nr. cad. 46673 si nr. cad. 49520 - la nord;
- drum tarla - la sud;
- drum tarla - la est,
- drum tarla - la vest si strada Primăverii.

Terenul studiat se afla in zona de est a strazii Primăverii, de-a lungul râului Amaradia, într-o zona de locuințe noi, intens construită si aflată in plină dezvoltare.

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din drumul de tarla existent pe latura de sud, est si vest si indirect din strada Primăverii situată pe latura de vest, pentru care a fost depusa documentație la Direcția de Patrimoniu, in vederea extinderii si reconfigurarii.

Se propune introducerea terenului din extravilan in intravilan si crearea unei subzone cu functiunea de locuire individuala (izolata sau cuplate) , servicii si alte funcțiuni complementare, respectiv subzona LM 12.

Zona funcțională propusa – locuinte individuale/cuplate cu regim de inaltime P+2 si alte construcții cu funcțiuni complementare.

În incinta proprietăților sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, foișor de curte, pergole, piscină, etc.
- circulația carosabilă:

Regimul de inaltime propus este max P+2 iar inaltimea maxima propusa la cornisa este de 12 m si inaltimea maxima la coama este de 15m.

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,05

Se vor realiza spatii verzi in incinta in procent de minim 25%.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru³¹

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

localități urbane.

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

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

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

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

Sunt permise:

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

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

- Față de limita strada Primăverii (Vest) construcțiile se vor retrage minim 4,00 m.
- Față de limita drum de tarla (Sud) construcțiile se vor retrage minim 3,00 m.
- Retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioare, vor fi de 1,00 m.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcțiilor la rețelele existente în zonă;

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

- 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.

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 SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII
PUBLICE LOCALE

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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

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

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

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

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.

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA**

**COICULESCU DUMITRU-DANIEL
COICULESCU DANIELA-ELENA
Strada Primaverii, nr. cad. 49521, Tg-Jiu, Gorj**

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



Arh. Pasăre Viorel Dorel

