

Pr.33 /2022



S.C. ArhiGuide SRL

Str.9 Mai, Nr.24, Etajul 1, Mun. Târgu-Jiu, Jud. Gorj
0741.51 52 53 **office@arhiguide.ro**
Cont:RO43BTRLRONCRT0383992201 CUI:37044863

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

(P.U.D.)

"Elaborare Plan Urbanistic de detaliu pentru
autorizarea lucrarilor de construire "Locuinta P+1,
anexe gospdaresti si imprejmuire teren"

Beneficiar: Panaite George

Amplasament: Mun. Tg-Jiu
Strada Merilor, nr. FN
Judetul Gorj

2022

COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU**AVIZ CTE**
Nr. 8126/data 12.10.2022

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA TG JIU din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în sedinta din 12.10.2022, a examinat lucrarea:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE "LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE TEREN" MUNICIPIUL TG-JIU, STR. MERILOR, FN, JUDET GORJ - BENEFICIAR PANAITA GEORGE

Sursa de finantare:

Nr. lucrare: 5904

Elaborata de: ARHIGUIDE SRL-D

1. Categoria de importanta a constructiei: Constructii de importanta redusa
2. In urma examinarii documentatiei, a referatelor de specialitate si a avizelor ce insotesc lucrarea se constata urmatoarele:
Valoarea lucrarii:

Varianta 1**Indicatori de eficienta economica****Indicatori de proiect****Lucrarea cuprinde:****Varianta 1**

In urma discuțiilor purtate in cadrul sedintei, Comisia Tehnico- Economica MT&JT a Distribuție Energie Oltenia S.A. AVIZEAZĂ favorabil lucrarea menționată, cu următoarele concluzii detaliate in vederea constientizarii si respectarii legislatiei care reglementeaza racordarea la rețelele electrice de distributie (RED) si respectiv conditiile in care se poate solicita devierea RED, respectiv conditiile de coexistenta dintre RED si constructiile civile si industriale, cai de acces si alte rețele de utilitatitinandu-se seama de Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea si completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, aprobata prin Ordinul presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei nr. 239/2019.. Racordarea la RED este reglementata prin Ord 59/2013 #Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", in care sunt stipulate continutul cererii de racordare si documentele conexe acesteia, drepturile solicitantilor precum si etapele care trebuie parcurse pentru eliberarea avizului de racordare. Definirea conditiilor de coexistenta ale RED cu constructiile si rețelele invecinate, precum si promovarea unor modificari/devieri ale RED, sunt reglementate de ANRE prin Ordinul 239/2019 si Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea s#i completarea Normei tehnice

Aviz CTE: 8126/12.10.2022

privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019. .

Aplicarea metodologiei de eliberare a avizelor de amplasament se face prin coroborarea cu prevederile următoarelor Acte normative:

a. #Legea energiei electrice și gazelor naturale nr. 123 / 2012;

b. #Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c. #Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d. #Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006;

e. #Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;

f. #Ordinul ANRE nr 59/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public ;

g. #Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

h. #Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, și Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.;

i. # Ordinul ANRE nr. 128/ 11.12.2008 # "Codul Tehnic al rețeleor electrice de distribuție";

j. #Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 20/2004 pentru aprobarea Codului tehnic al rețelei electrice de transport, cu modificările și completările ulterioare;

k. #Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 38/2007 pentru aprobarea Procedurii de soluționare a neînțelegerilor legate de încheierea contractelor dintre operatorii economici din sectorul energiei electrice, a contractelor de furnizare a energiei electrice și a contractelor de racordare la rețea.

Solicitanții avizelor de amplasament se adresează operatorului de rețea când se află în situația de a efectua :

##realizarea unor lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel ;

##executarea sau extinderea racordurilor la rețelele edilitare pentru construcții noi sau existente ;

##realizarea de lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, rețele și dotări tehnico-edilitare;

##realizarea de lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu ;

##amplasarea unor instalații sau obiecte utilizând ca suport elementele rețelei electrice;

##demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv a elementelor de construcții de susținere a acestora;

##executarea altor lucrări de construcții pentru care, conform legii, este obligatorie obținerea unei Autorizații de construire de la Organele abilitate ;

##elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism : planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism și regulamentele locale de urbanism aferente acestora.

Solicitarea Avizelor de amplasament este obligatorie pentru construcțiile ce fac obiectul tuturor categoriilor de lucrări menționate mai sus și se află în una din

Aviz CTE: 8126/12.10.2022

Distribuție Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, România

Fax: +40 251 215 004 | www.distributieoltenia.ro

Cod unic de înregistrare: RO 14491102 | Nr. de înregistrare: J16/148/2002

situațiile în care :

- #Avizul de amplasament se regăsește în lista cu avizele și acordurile legale, necesare în vederea autorizării, prevăzute, conform legii, în certificatul de urbanism ;
- #construcția respectivă va fi/este amplasată în zona de siguranță a capacităților energetice.

Distanțele concrete de coexistență dintre RED și obiectivele învecinate precum și dimensiunile zonelor de protecție și siguranță sunt precizate în Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice ulterioare (ordinele ANRE 239/2019) și Ordinul nr. 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019.

Pentru definirea condițiilor de coexistență și/sau a condițiilor de modificare RED, în temeiul Ordinului ANRE 239/2019, este necesară întocmirea prealabilă a unor studii de soluție/studii de coexistență. Deoarece la faza PUZ aceste studii nu au fost întocmite putem reține că sunt previzibile solicitări de reconfigurare/reamplasare RED și că de regulă dezvoltarea RED în zona trebuie să vizeze circuite în cablu subteran.

Ne exprimăm disponibilitatea pentru soluționarea în termenele legale a tuturor solicitărilor de emitere avize de racordare și/sau avize de amplasament necesare pentru transpunerea în practică a obiectivelor de dezvoltare urbanistică a municipiului Târgu Jiu, județul Gorj și respectiv de a colabora, cu respectarea legislației în vigoare, pentru transpunerea în practică a soluțiilor tehnice prevăzute în avizele de racordare și/sau în avizele de amplasament.

3. În urma constatărilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul sedinței, Comisia Tehnico-Economică COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA TG JIU a Distribuției Energiei Oltenia S.A.

**Avizează FAVORABIL lucrarea menționată,
în varianta 1**

cu următoarele concluzii :
și precizări:

Prezentul aviz nu exonerează proiectantul de responsabilități privind corectitudinea soluțiilor, exactitatea calculelor, corectitudinea devizelor și privind includerea în DTE a tuturor avize/acorduri/autorizațiilor necesare executării legale a obiectivului de investiții precum și pentru exploatarea acestuia netulburată de terți.

VICEPRESEDINTE C.T.E.

GRANU SORIN-SEVER



Aviz CTE: 8126/12.10.2022

Distribuție Energie Oltenia
societate administrată în sistem
dualist

Pagina Nr. 3 din 3

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, România
Fax: +40 251 215 004 | www.distributieoltenia.ro
Cod unic de înregistrare: RO 14491102 | Nr. de înregistrare: J16/148/2002

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54413 Târgu Jiu

Nr. cerere **97482**
Ziua **08**
Luna **09**
Anul **2022**

Cod verificare
100118873105



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24286
Nr. cadastral vechi: 9792

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54413	7.500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76102 / 20/09/2017		
Act Notarial nr. 6212, din 19/09/2017 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) PANAITE GEORGE	
	2) PANAITE ANA-MARIA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

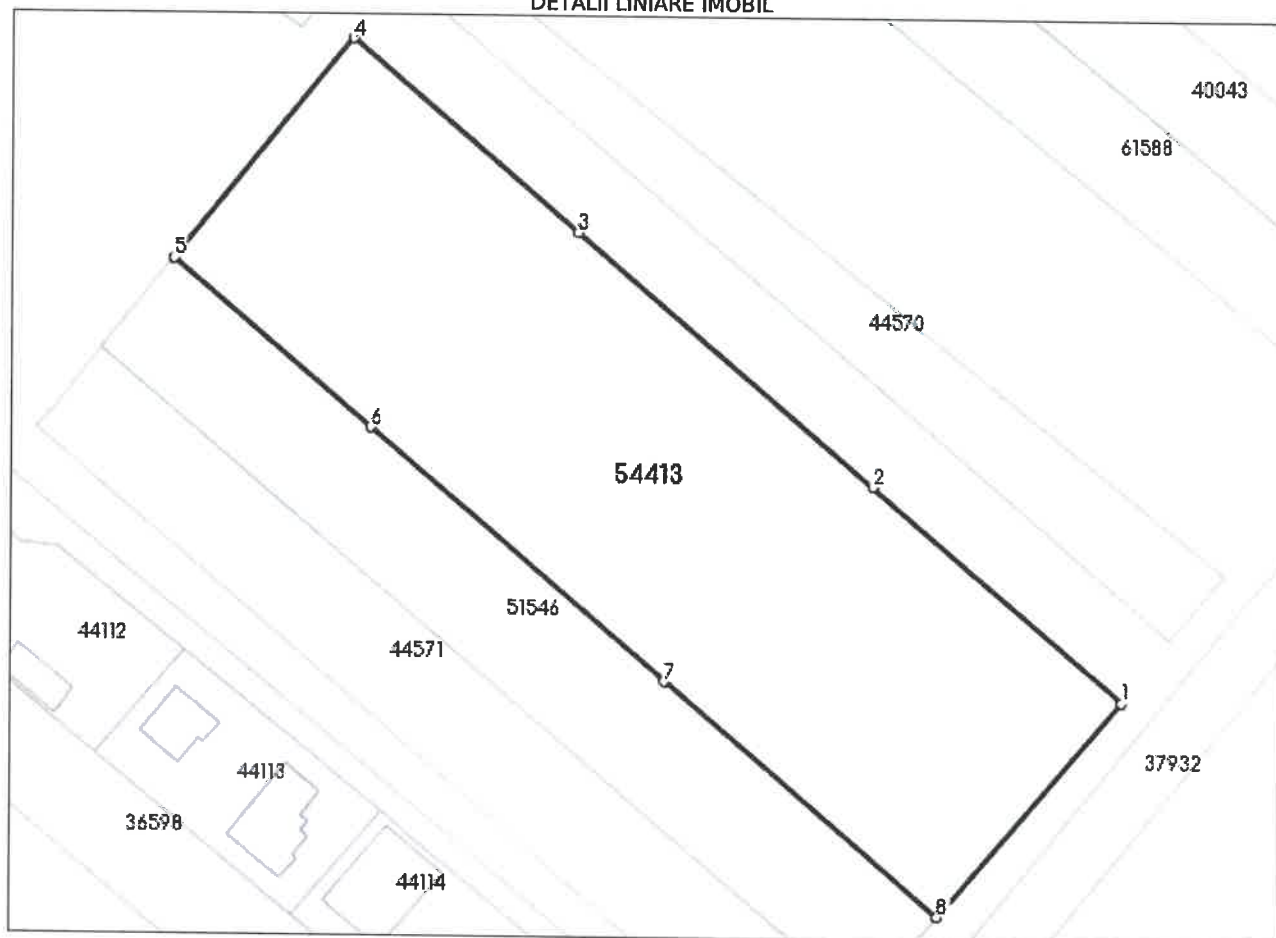
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54413	7.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	7.500	64	14	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.245
2	3	62.795
3	4	47.91
4	5	45.925
5	6	41.853
6	7	62.725

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	58.211
8	1	45.91

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

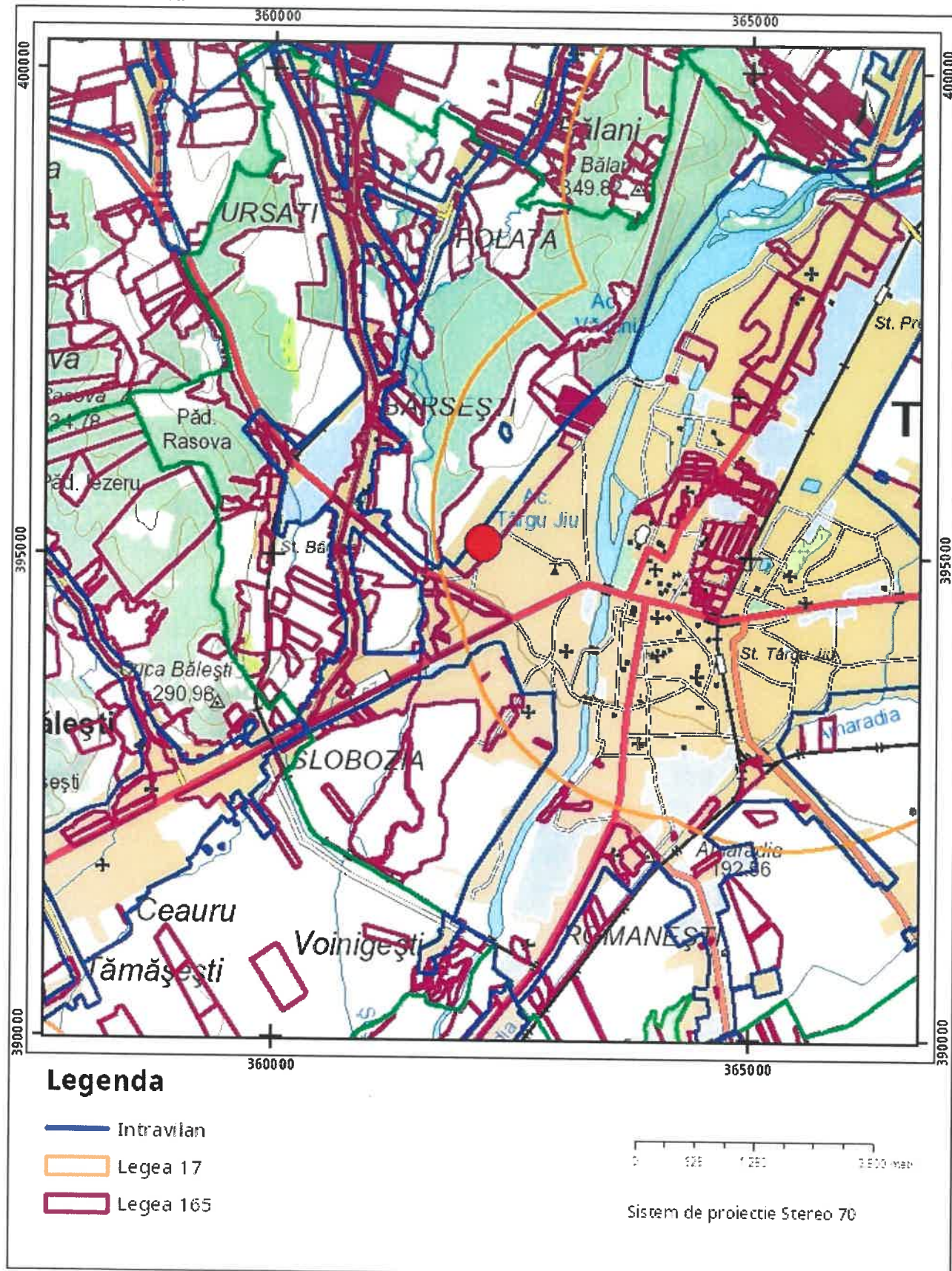
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/09/2022, 09:01

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2020
Data și ora generării: 05-09-2022 12:11

Nr. 173360 din 24.02.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 358 din 15.03.2022

În scopul: autorizarea executării lucrărilor de construire locuință P+1, anexe gospodărești și împrejmuire teren

Ca urmare a cererii adresate de **PANAITE GEORGE** persoana fizică, cu domiciliul în , sector -, municipiul **BUCUREȘTI**, sat -, Strada **CALEA VITAN**, nr. 104, bl. 42A, sc. 2, et. 2, ap. 38, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. 173360 din 24.02.2022.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **MERILOR**, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 54413 , nr. cadastral 54413.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 279/1995 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Târgu Jiu nr. 192/2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține d-lor Panaite George și Panaite Ana -Maria conform contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 6212/19.09.2017 la BNP Părău Claudia Rădița, înscris în CF nr.54413 cu nr.cad.9792. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Conform PUG- nu este instituită o zonă specială asupra imobilului. Se pot realiza locuințe individuale cu condiția elaborării unei documentații de urbanism PUD sau PUZ.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil. Destinația terenului conform PUG: U.T.R 31 subzona LM.u.zonă de locuințe individuale Drumul Dealului în regim de înălțime P...P+2 niveluri. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.



3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG: POTpropus=30%, CUT propus=0,9. POTexistent=0,00%, CUTexistent=0,00. Terenul în suprafață totală de 7.500 mp arabil, este aliniat la strada Merilor. Utilități existente: nu sunt rețele tehnico-edilitare. Toate rețelele tehnico-edilitare necesare se vor realiza în sistem individual pe cheltuiala beneficiarului. Acces pietonal și auto: din strada Merilor. Funcțiunea dominantă locuințe în regim maxim P...P+2niveluri. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Terenul va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

Având în vedere că prevederile prezentului regulament nu reglementează amplasarea construcțiilor pe parcelă se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu potrivit art. 32, lit. d), al Legii nr. 350/2001 actualizată, prin care se vor stabili reglementări cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare al terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului local de urbanism, conformarea spațiilor publice.

- În vederea elaborării P.U.D. se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului.
- Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, fără a se solicita un nou certificat de urbanism, potrivit legii.

- Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de santier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile. Certificatul de urbanism este valabil, doar împreună cu anexa.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE,, LOCUINȚĂ P+1, ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CĂREREA DE EMITERE A AUTORIZĂȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☐ alimentare cu apă
- ☐ gaze naturale
- ☐ canalizare
- ☐ telefonizare
- ☐ alimentare cu energie electrică
- ☐ salubritate
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☒ Verificator proiect conform cerințelor impuse de proiectant și precizate în proiect,

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecție civilă
- ☐ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ P.U.D. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisă de M.L.P.A.T.;
- ☒ studiu de performanță energetică conform Legii nr. 372/2005 modificată cu Legea nr. 156/2016- după caz;
- ☒ studiu geotehnic-verificat la cerința Af-după caz;
- ☒ studiu topografic actualizat la zi Stereo 1970
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Marcel-Laurențiu ROMANESCU



Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore JIANU

ARHITECT-ŞEF,
atribuții delegate
Răzvan-Cosmin RETEZANU

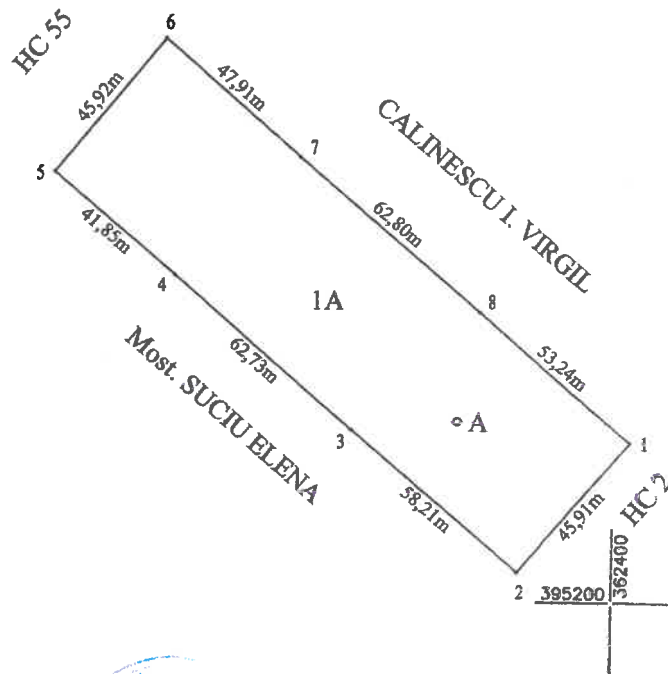
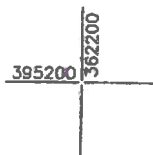
ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de 81,00 lei, conform Chitanței nr. 0034785 din 24.02.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:2000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
9792	7500 mp.	Tg-Jiu, T64, P14, Jud. Gorj
Cartea Funciara nr.	UAT	Tg-Jiu



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mențiuni
1	A	7500	300	
Total		7500	300	Teren extravilan neimprejmuat

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafata construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mențiuni
Total	0	0	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREO 70		
Pct	E(m)	N(m)
1	362404.621	395242.701
2	362374.886	395207.721
3	362330.534	395245.423
4	362282.743	395286.049
5	362250.854	395313.156
6	362279.705	395348.887
7	362316.208	395317.857
8	362364.053	395277.186
Suprafata totala masurata = 7500 mp		
Suprafata din act = 7500 mp		

Executant
MUNTEAN NATALIA DORINA
Geodez cu drept
de semnătură
MUNTEAN
NATALIA-DORINA
338

Data: 20.07.2008

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

si preluare: Capet Hacu Codrut
Finca: Subinginer

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 441 / 2022

Întocmit astăzi, **08/06/2022**, privind cererea **42738** din **25/05/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** PANAIT GEORGE

2. **Executant:** Gegau Sorin

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** ELABORARE PUD - SI DOCUMENTATIEA TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE "LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI SI
IMPREJMUIRE TEREN"

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară GORJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
borderou	25.05.2022	inscris sub semnatura privata	Sorin Gegau
cerere	25.05.2022	inscris sub semnatura privata	Gegau Sorin
ci	03.05.2017	act administrativ	SPCLEP SECTOR 3
358	15.03.2022	act administrativ	Municipiul Tg Jiu
memoriu	25.05.2022	inscris sub semnatura privata	Gegau Sorin
PAD	24.05.2022	inscris sub semnatura privata	Gegau Sorin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 441 au fost recepționate 1 propuneri:

* Recepția s-a efectuat pentru lucrarea: Pan topografic necesar întocmirii documentației: "Lucrări de
construire locuință P+1, anexe gospodărești și împrejmuire teren", mun. Tg Jiu, județul Gorj, în suprafață de
7500 mp. Prezentul proces verbal este valabil numai însoțit de planul de situație vizat de O.C.P.I. Gorj cu
nr. 42738/25.05.2022. Lucrarea este declarată Admisă cu mențiunea că imobilul supus recepției are alocat
nr. cad. 54413.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

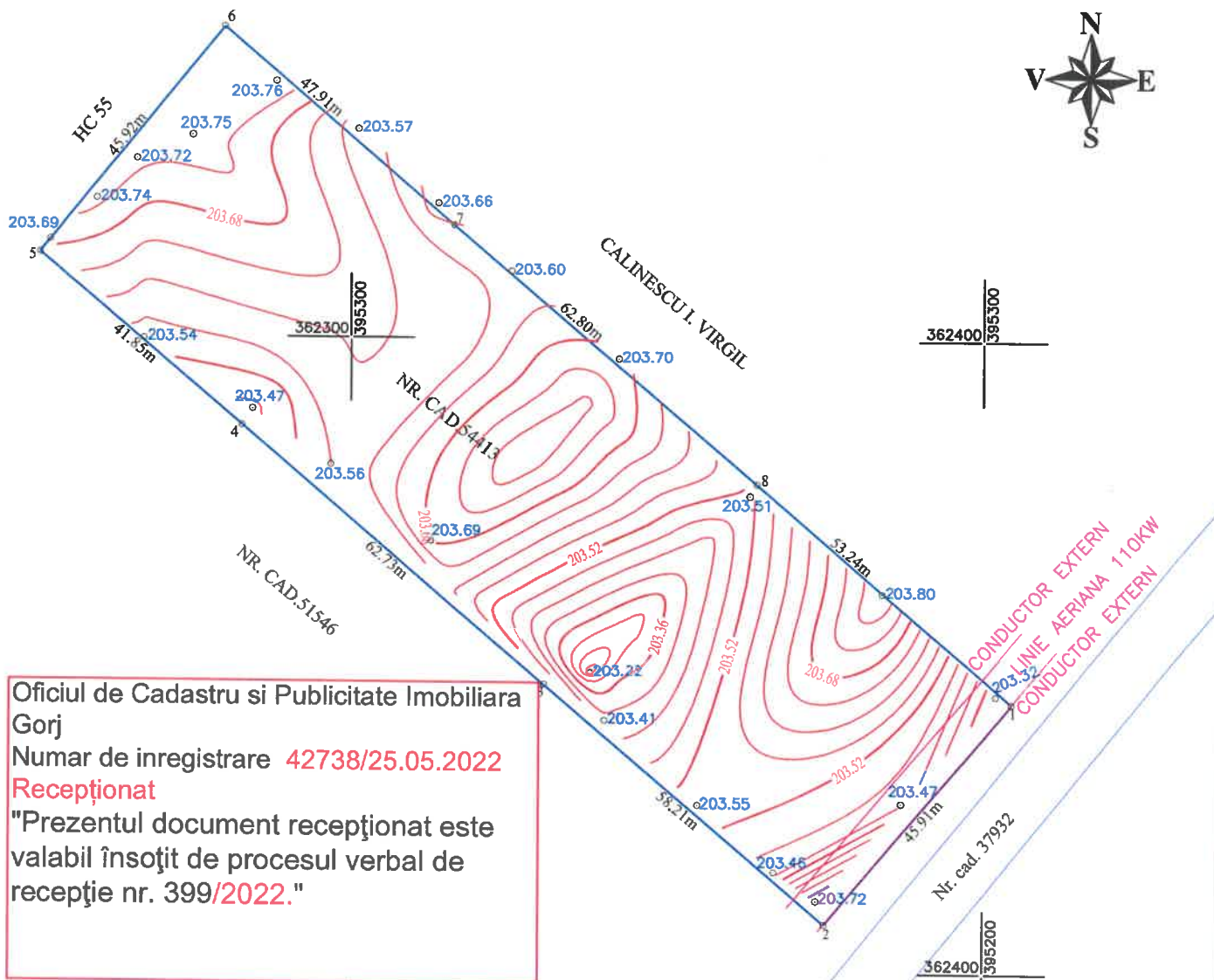
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 1663054: Imobilul TR-305-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
54413	Avertizare	Receptia 1663054: Imobilul TR-305-1 se suprapune cu terenul 54413 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
RADU CEPOI

Radu Codrut
Cepoi

Digitally signed by Radu
Codrut Cepoi
Date: 2022.06.08 09:56:00
+03'00'



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Gorj
 Numar de inregistrare 42738/25.05.2022
Receptionat
 "Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 399/2022."

Radu Codrut Cepoi
 Digitally signed by Radu Codrut Cepoi
 Date: 2022.06.08
 09:57:21 +03'00'

CALCULUL SUPRAFETELOR

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	395242.701	362404.621
2	395207.721	362374.886
3	395245.423	362330.534
4	395286.049	362282.743
5	395313.156	362250.854
6	395348.887	362279.705
7	395317.857	362316.208
8	395277.186	362364.053

$$2\sum = \sum X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1})$$

S = 7500 mp

LEGENDA:

- LIMITE CADASTRALE IMOBILE
- 203.47 - COTE NIVEL
- 1,2,3.. - DENUMIRI PUNCTE
- ⊗ - CODURI PUNCTE
- 362000 - CAROIAJ
- CURBE DE NIVEL

S.C. GPSGROUPGS S.R.L. TOPOGRAFIE & CADASTRU AUTORIZATA ANCPi - CLASA III TEL: 0767079624 FAX:			Denumire proiect : ELABORARE PUD PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE "LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE TEREN"		Nr. plansa 01
			Beneficiar : PANAITE GEORGE		
SEF PROIECT	GEGAU SORIN				

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

***“CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI SI
IMPREJMUIRE TEREN ”***

AMPLASAMENT: Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, Str.Merilor, nr.FN

Nr. CAD./CF 54413

BENEFICIAR: Panaite George

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

PROIECT NR. 33/2022

-MARTIE 2022-

COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM : Urb. C. Arh. Teodorescu Ion
EDILITARE : Ing. Mocioi Elena
DESENATOR : Arh. Pirvulescu Alina-Mihaela

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE:

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 358 din 15.03.2022
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUTENTIFACT PRIN NR. 6212/19.09.2017
- ACTE DE IDENTITATE ALE PROPIETARILOR
- AVIZE/ ACORDURI:
 - PUNCT DE VEDERE APM GORJ
 - STUDIU GEOTEHNIC-VERIFICAT
 - STUDIU TOPOGRAFIC ACTUALIZAT
 - TAXA RUR
- MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE

- U.01 SITUATIE EXISTENTA
- U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE
- U.03 REGLEMENTARI EDILITARE
- U.04 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

MEMORIU GENERAL

CAPITOL 1- INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE :

Proiect nr.33/2022- P.U.D.

Elaborare plan urbanistic de detaliu si documentatia tehnica pentru autorizarea lucrarilor de construire "Locuinta P+1, anexe gospodaresti si imprejmuire teren".

- AMPLASAMENT :

Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, str. Merilor, nr.FN, Nr. Cad. 54413

- BENEFICIAR :

Panaite George

- ELABORATOR :

S.C. ArhiGuide SRL

(Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, str. 9 Mai, nr.24, et.1.)

- DATA ELABORARII :

Martie 2022

1.2 OBIECTUL LUCRARII :

Plan Urbanistic de Detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire

edilitara a unuia sau mai multe obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza prin aprofundarea prevederilor din PLAN URBANISTIC GENERAL, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat in continuare sub denumirea prescurtata **P.U.D.** il constituie studierea si stabilirea unor conditii urbanistice privind **“CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 , ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE TEREN”**.

Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr.358 din 15.03.2022 eliberat de Primaria Municipiului Targu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil P+1 cu destinatia de locuinta, anexe gospodaresti si imprejmuire teren

De asemenea are ca obiect:

- Dimensionarea, functionalitatea, respectiv configuratia arhitecturala a cladirii;
- Rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- Racordarea noului obiectiv la circulatia orasului;
- Integrarea si armonizarea constructiei propuse in fondul construit existent;
- Circulatia juridical a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare;

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr.50/1991 privind “Autorizarea executarii lucrarilor de constructii” –REPUBLICATA, corelata cu Metodologia de eliberare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu- ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicative GM 009

– 2000, cat si cu altele reglementari in materie de urbanism si amenajarea teritoriului.

Impreuna cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tg – Jiu (nr. 279/1995) si Regulamentul de Urbanism (HCL nr. 192/2020), prezentul P.U.D. capata dupa aprobare, valoare juridical si constituie un act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3 BAZA LEGALA :

Pentru intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se tine seama de legislatia specifica urbanismului, precum si de legislatia complementara domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor – republicata;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215/2001 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si a urbanisului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar – republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara – republicata;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii – republicata;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuintei – republicata;

- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum si a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice – republicata;
- Legea nr. 96/1995 aprobarea O.G. 19/95 privind unele masuri de perfectionare a regimului achizitiilor publice, precum si a regimului de valorificare a bunurilor scoase din functiune, apartinand institutiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR n.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata;
- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protectia mediului ca urmare a impactului drum - mediu inconjurator;
- Hotararea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor special privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica

- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatatea publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei Modificat prin Ordinul 251/ 16.03.2012

1.4 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU :

Planul Urbanistic de Detaliu are urmatoarea structura – continut:

-piese scrise:

- Memoriul general PUD (capitolul 1-3): cuprinde tratarea in detaliu, sub aspect cantitativ si calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evolutiei zonei in corelatie cu evolutia localitatii si a situatiei existente, cu evidentierea disfunctionalitatilor, a optiunilor initiatorilor, cat si a reglementarilor ce se impun pentru realizarea acestor optiuni.
- Reglementarile de Urbanism (capitolul 4): enuntate sub forma unor permisiuni si/sau restrictii, explica si detaliaza Planul Urbanistic de Detaliu in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

-piese desenate (planse, cartograme, scheme, grafice, etc...)

Piese de desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/500 si 1/2000, urmaresc ilustrarea urmatoarelor aspect:

- incadrare in zona
- situatie existenta
- reglementari urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU :

Planul Urbanistic de Detaliu, dupa aprobarea in conditiile legii de catre Consiliul Local al municipiului Targu-Jiu, devine instrumentul de lucru in activitatea administratiei locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum si de dezvoltare urbanistica a unitatii teritoriale de referinta de care apartine.

Pe baza PUD aprobat si in conditiile reglementarilor aferente acestuia, administratia locala in activitatea curenta poate elibera Certificatul de Urbanism, Autorizatii de Construire ori Autorizatii de Desfiintare pentru constructii de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat in conditiile legii poate fii justificata respingerea unor cereri de construire care se constata a fi neconforme cu prevederile PUD si a reglementarilor aferente acestuia.

Odata cu aprobarea Consiliului Local, PUD capata si valoare juridical, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale. Din acest motiv, PUD este opozabil in justitie, in calificare conflictelor ce pot aparea intre personae fizice/juridice, intre administratia locala si persoane fizice/juridice, sau in alte situatii.

1.6 MOD DE PREZENTARE :

Plan urbanistic de Detaliu a fost intocmit intr-un numar de doua exemplare, care sunt necesare atat in procesul de avizare/aprobare cat si, dupa aprobarea in conditiile legii, desfasurarii activitatii curente a autoritatilor administratiei locale interesate.

CAPITOLUL 2 - INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii :

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S= 7500 mp din acte, 7500 mp din masuratori**) este proprietatea lui Panaite George.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Targu-Jiu, localizat pe strada. Merilor, nr. FN, nr. Cad. 54413

Terenul este situat in UTR nr. 31- subzone LM.u. , zona de locuinte individuale Drumul Dealului in regim de inaltime P...P+2 niveluri.

Zona este grevata de interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr.358/15.03.2022 eliberat de Primaria municipiului Targu-Jiu.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare :

Investitia a necesitat intocmirea unei ridicari topografice. Ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targu-Jiu figureaza la anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior :

Conform prevederilor P.U.G. Targu-Jiu, terenul ce face obiectul documentatiei se afla in zona functionala UTR nr. 31- subzone LM.u. , zona de locuinte individuale Drumul Dealului in regim de inaltime P...P+2 niveluri.

POT maxim = 35%

Cut maxim = 1.05

Regim de inaltime maxim P+2

Reglementarile aferente unitatii teritoriale de referinta permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu conditia aprobarii in prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le inainteaza investitorul Panate George, sunt in concordanta cu functiunile existente in zona UTR nr. 31 – stabilite prin PUG – Targu-Jiu.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat pe strada. Merilor, nr. FN. In prezent terenul are asigurat atat accesul carosabil, cat si cel pietonal, in mod direct, din strada. Merilor.

3.2 SUPRAFATA OCUATA, LIMITE SI VECINITATI

Amplasamentul are o forma relativ dreptunghi, dimensiunile fiind specificate in planul de amplasament si delimitarea a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

- N – Calinescu I. Virgil;
- S – Most. Suciu Elena;
- E – HC 2
- V – HC 5

De mentionat caracterul eterogen al zonei, aflata in plina dezvoltare. Exista un mixt de functiuni , insa principalele functiuni sunt locuire si prestari servicii (vulcanizare, statie itp, service auto).

Zona invecinata este ocupata de locuinte individuale, spatii prestari servicii (vulcanizare, statie itp, service auto) respectiv curti constructii, strazi domeniu public si teren arabil. Incintele sunt delimitate de imprejmuiuri (garduri din zidarie, metal sau lemn, porti la accese).

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE (situatie existent):

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de constructii

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
CONSTRUCTII, UTILITATII	SC – mp	%
SPATII VERZI	7500	100
TOTAL SUPRAFETE TEREN	7500 mp	
PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT)	0.00%	
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)	0.00	

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC :

Zona studiata este o zona rezidentiala – locuinte si functiuni complementare. Din punct de vedere urbanistic, constructiile din zona, au regim de inaltime de S+P+1, dar si de P, P+1, P+2, o arhitectura variata, cu finisaje diverse (structura metalica sau zidarie, tencuieli decorative sau panouri termoizolante, tamplarie metalica sau PVC, invetilor de table sau tigla, etc).

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR :

Zona studiata este o zona exclusiv rezidentiala cu locuinte si functiuni complementare.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR :

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in mai multe categorii de proprietate:

- Terenuri – domeniu privat al municipiului Targu-Jiu;
- Zona strazilor – domeniu public de interes local – Str. Merilor.
- Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat apartine persoanei fizice Panaite George – dobandit prin Contractul de Vanzare Cumparare autentificat cu nr. 6212/19.09.2017.

3.7 CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT :

- Conform normativului P100-1/2003 “Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri”, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR= 50$ ani, constructia este amplasata in zona $0,20 g$ ca termen de valoare de varf a acceleratiei terenului si in zona $T_c= 0,7s$, ca termende perioada de control (colt) a spectrului de raspuns.
- Din punct de vedere al actiunii vantului, constructia este amplasata in zona cu $q_{ref}= 0,60$ kPa, valoarea caracteristica a presiunii de referinta a vantului, mediate pe 10 min., avand 50 ani interval mediu de recurenta, conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Incarcari date de vant”.
- Zona valorii caracteristice a incarcarii din zapada pe sol, este $S_{ok}= 2.5KN/m^2$, conform normative CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea actiuni zapezii asupra constructiilor”.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT :

Zona este slab construita, fiind in curs de dezvoltare. Predomina constructii noi, cu arhitectura variata si caracteristici diferite (structura metalica sau zidarie, tencuieli decorative sau panouri termoizolante, tamplarie metalica sau PVC, invetilor de table sau tigla, etc).

Flosinta actuala: arabil S=7500,00 mp.

3.9 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA :

Terenul studiat este situat intr-o zona ce dispune de alimentare cu energie electrica, retea de apa , gaze natural , retea de televiziune prin cablu, si de salubritate.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Ca urmare analizelor efectuate cu ocazia intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critica a situatiei existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii interventiilor urbanistice in teritoriu, in concordanta cu solicitarile si optiunea initiatorului, au rezultat urmatoarele propuneri de reglementari:

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Tema prezentului studiu vizeaza identificarea si asigurarea conditiilor urbanistice necesare pentru promovarea si realizarea lucrarilor de construire a unei locuinte cu regim de inaltime P+1 precum si a unei anexe gospodaresti cu 10 spatii pentru garare autoturisme.

Interventia urbanistica prevazuta pentru realizarea acestui obiectiv are in vedere edificarea unei constructii cu functiune rezidentiala in concordanta cu particularitatile specifice amplasamentului : configuratie teren, expresia arhitecturala a constructiilor existente in zona.

Respectand cerintele propuse pentru acest obiectiv de investitii, a optiunilor privitor la structura functionala, alcatuirea constructive si expresia arhitecturala, dar tinand seama si de particularitatile amplasamentului, prin solutia propusa se urmareste asigurarea conditiilor optime de functionare a spatiilor propuse, precum si incadrarea armonioasa in ansamblul construit existent.

Criteriile care au stat la baza determinarii conditiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost urmatoarele:

- Criterii compositionale

- pastrarea unor relatii neconflictuale cu vecinatatile;
- crearea de perspective interesante asupra cladirii propuse;
- asigurarea unor directii de vizibilitate optime din incaperile aflate in interiorul cladirii.

- b. Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor construite necesare satisfacerii asteptarilor initiatorului, incadrandu-se in procentul de ocupare la sol recomandat in zona;

- adaptarea constructiei la teren, prin adoptarea solutiilor de sistematizare verticala care sa permita accese usoare in cladire, dar si evacuarea naturala a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervarii de teren pentru accese carosabile si pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune urmatoarea solutie de amplasare a constructiilor pe suprafata de teren detinuta:

-imobilul cu amplasament independent pe lot, cu o retragere de min 5.00 m fata de linia de inalta tensiune aflata la limita de proprietate stradala (conform reglementarilor ANRE), cu o retrageri ce vor respecta distantele minime impuse de Codul civil, fata de restul limitelor de proprietate.

-asigurarea accesului principal carosabil si pietonal in lot se realizeaza din strada Merilor.

Investitia propusa are urmatoarele caracteristici:

Suprafata parcela studiată : 7500.00 mp din acte, 7500.00 mp din masuratori

Constructii existente mentinute:

- Nu este cazul:

Constructie propusa:

- Locuinta cu regim de inaltime P+1 si anexa gospodareasca cu regim de inaltime parter
O inaltime maxima la coama 12.00 m – de la cota CTA;
- Suprafata construita la sol – 81,00 mp pentru locuinta si 246,00mp pentru anexa;
- Suprafata construita desfasurata totala – 408,00 mp;

Trotuare si alei

- Suprafata ocupata = max 3375 mp

Spatii verzi si gradina

- Suprafata ocupata = min 1875mp

Accesul la proprietate se face din strada. Merilor – pentru realizarea accesului auto/pietonale se va realiza podet de acces.

Proiectul pentru autorizatie se va realiza dupa avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru intocmire documentatiei au fost depuse urmatoarele acte:

- TEMA DE PROIECTARE;
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.6212/19.09.2017;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 358/15.03.2022 ELIBERAT DE PRIMARIA MUNICIPIULUI TARGU-JIU;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCARA CF. NR. 54413;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principal a parcelei nu se modifica.

Pentru realizarea obiectivului de investitie – construire locuinta P+1, anexe gospodaresti si imprejmuire teren, in incinta imobilului studiat, se propune urmatoarea zonificare functionala:

A. Zona edificabila

LOCUINTA

Pentru cladirea de locuit unifamiliala, amplasamentul propus are urmatoarele distante fata de vecinatati:

- fata de limita stradala de proprietate 13 m;

- fata de limita laterala dreapta 2,00m
- fata de limita laterala stanga minim 34,90m

Pentru constructia de locuit sunt luati in considerare urmasorii indicatori:

- regim de inaltime: P+1

Accese in cladire:

- accesul pietonal se va asigura din strada Merilor;
- SC cca = 81 mp;
- SDCcca =162 mp;
- cota terenului amenajat (C.T.A) la minim 0,15 m fata de cota terenului natural (C.T.N.);
- cota pardoseala parter la minim +0.30 m fata de cota terenului amenajat (C.T.A);
- inaltime maxima 12.00 m la coama;
- functionalitati propuse:
- parter – zona de zi
- etaj – zona de noapte
- caracteristici de performanta a constructiei:
- categoria de importanta – D;
- clasa de importanta a constructiei – IV;
- grad de rezistenta la foc – IV;
- sistem constructiv propus:

Infrastructura

Fundatii izolate sau continue de beton armat

Suprastructura

Cadre de beton armat sau zidarie confinata, cu plansee de beton armat.

ANEXA GOSPODAREASCA

Pentru anexa gospodareasca, amplasamentul propus are urmatoarele distante fata de vecinatati:

- fata de limita stradala de proprietate 37 m;
- fata de limita laterala dreapta 1 m;
- fata de limita laterala stanga minim 39,00m;
- fata de limita posterioara minim 84,87 m;

Pentru anexa gospodareasca sunt luati in considerare urmatorii indicatori:

-regim de inaltime: P

Accese in cladire:

- accesul se va asigura pe latura sud-vest
- SC cca = 246 mp;
- SDCcca =246 mp;
- cota terenului amenajat (C.T.A) la minim 0,15 m fata de cota terenului natural (C.T.N.);
- cota pardoseala parter la maxim +0.15 m fata de cota terenului amenajat (C.T.A);
- inaltime maxima 6 m la coama;
- functionalitati propuse: 10 spatii pentru garare auto
- caracteristici de performanta a constructiei:
- categoria de importanta – D;
- clasa de importanta a constructiei – IV;
- grad de rezistenta la foc – IV;
- sistem constructiv propus:

Infrastructura

Radier de beton armat

Suprastructura

Cadre metalice.

B. Zona circulatii in incinta imobilul

-Trotuare si alei betonate:

- Se vor amenaja trotuare si alei betonate sau cu pavaj

-Carosabil auto:

- Se vor amenaja trotuare si alei betonate sau cu pavaj

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare : PTh / DTAC.

-Spatii verzi :

- Zona afectata de constructie se va reface si sistematizarea dupa terminarea lucrarilor de construire. Se va planta gazon, flori si arbusti pereni.

Proiectul pentru autorizatie se va realiza dupa avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru intocmirea documentatiei au fost depuse urmatoarele acte:

-TEMA DE PROIECTARE;

-CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR. 6212/19.09.2017;

-CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 358/15.03.2022 ELIBERAT DE PRIMARIA MUNICIPIULUI TARGU-JIU;

-EXTRASUL DE CARTE FUNCARA CF. NR. 54413;

-PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.

-EXTRASE DE PLAN CADASTRAL.

- Constructiile studiate se incadreaza la CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA (conform H.G. 766/1997) si la CLASA "IV" DE IMPORTANTA (conform Normativul P100 – 1/2013).

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea constructiei fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este prezentata in plansa U.02 –REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea constructiei noi fata de limitele parcelei se face tinand cont de respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

Funcțiunea principal a parcelei va ramane cea de locuire cu functiuni complementare.

4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele sistematizate si acreditate prin agreement tehnic si declaratie de conformitate.

Constructia propusa pe regim de inaltime P+1, este dominanta in contextual actual al zonei.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Parcela existent nu detine constructii. Terenul este liber de orice sarcina – retele subterane, beciuri, alte constructii.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVAREA A CIRCULATIEI CAROSABIL SI PIETONALE

Aliniamentul (45,91 m) se afla pe strada Merilor, avand un profil stradal de categoria III.

Accesul pietonal si carosabil se va realiza in mod direct, din str. Merilor.

Terenul studiat fiind alcatuit dintr-o singura parcela, nu necesita reglementari specific ale circulatiilor.

4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTAREA A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luand in calcul forma parcelei, particularitatile topografice si amplasarea in raport cu cladirile situate pe parcelele invecinate.

4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Parcela nu se afla in zona de protectie a unui monument de arhitectura (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit archeologic.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Constructia ce face obiectul studiului nu va influenta semnificativ poluarea in zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei. Functiunea de locuinta respecta functiunea dominanta a zonei.

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 358 din 15.03.2022. Amplasarea si accesul in parcela permite amenajarea peisagistica a cadrului natural din incinta.

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITARE SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiului verde aferent obiectivului. Se prevad plantari de gazon si arbusti decorative, amenajare peisagistica specifica unei parcele locuibile.

4.12 PROFILURI TRANSERSALE CARACTERISTICE

Profilul strazii Merilor este de categoria III. Accesul se va face direct in incinta. Pentru realizarea accesului este necesara amenajarea unui podet de acces.

4.13 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

Locuinta va avea cota $\pm 0,00$ la cca. 0.30 m fata de terenul amenajat iar anexa gospodareasca la circa 0,15m. Aleea de acces propusa va

urmari panta terenului existent. Vor fi executate lucrari de amenajare peisagistica.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este conform plansa U.02 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Densitatea pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementati de regulamentul de urbanism local (POT = 35%, CUT= 1.05)

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza :

-coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planselor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calcul suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafete construite desfasurate : suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incinta, scarile exterioare, trouarele de protective;

$CUT = SD/ST = 0,05$ –PROPOS (MAXIM 0,90)

-procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului

etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

$POT = (SC/ST) * 100 = 4,39\% - \text{PROPOS (MAXIM 35\%);}$

Numarul de niveluri intregi ale cladirii – niv = $(CUT/POT) \times 100 = 100 - \text{PROPOS (MAXIM 2);}$

Regimul de inaltime este reglementat prin REGULAMENTUL LOCAL este P+1 :

O inaltime maxima la steasina 12 m realizata fata de cota terenului sistematizat;

In conformitate cu REGULAMENTUL LOCAL este necesara asigurarea in interiorul parcelei a cel putin un loc de parcare.

Prin proiect se asigura minim 10 locuri de parcare in incinta.

Amenajarea spatiilor verzi pe parcela este reglementata de REGULAMENTUL LOCAL .

4.15 ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitatile se vor racorda la retelele existente in zona, dupa elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu energie electrica

Se prevede alimentarea instalatiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradala si racordare la retelele edilitare

existente. Se va respecta o distanta minima, in plan orizontal, de 0,6 m intre fundatia obiectivului si liniile electrice subterane.

Asigurarea agentului termic

Pentru incalzirea obiectivului este prevazuta infiintarea unui sistem de incalzire centrala cu energie electrica.

Alimentarea cu apa

Se prevede alimentarea instalatiilor si echipamentelor interioare prin racordare la reseaua existent stradala, la o distanta minima de 10 m radial fata de orice sursa posibila de poluare, conform Aln. 2 / Art. 27 / Cap. III / Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Canalizare

Pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede realizarea unui bazin hidroizolat etans vidanjabil amplasat la o distanta minima de 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si sursa de apa conform Art. 34 / Cap.IV / Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Deseuri

Pentru evacuarea deseurilor provenite din imobil se vor amplasa o serie de pubele de gunoi tip europubela in proximitatea limitei de proprietate stradala la o distanta minima de 10 m fata de cea mai apropiata fereastră conform Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1, ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN , în TARGU-JIU, str. MERILOR nr. FN, a rezultat în urma unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibile a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcționalitatea locuința cu regimul de înălțime parter+1 propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei și este stabilit prin PUG TG-JIU, așa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR 31, LMu1 - zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare, se păstrează destinația de locuire.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 4,39 %
- CUT 0.05

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin curățarea terenurilor ce în prezent sunt abandonate și linii de deseuri, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente pe strada Merilor.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (DTAC, PTh – DE). Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Tragu-Jiu, investitorul pe baza C.U. emis de primaria Tragu-Jiu va putea trece la fazele DTAC, PT, DE de proiectare.

Arh. Pirvulescu Alina Mihaela

C.arh Teodorescu Ion

