



08|2022

# INTOCMIRE P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE P+6 SI SPATII COMERCIALE

Amplasament : Str. Vasile Lascar, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

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





# FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 08|2022

✚ Denumirea obiectului de investitii :  
**INTOCMIRE P.U.Z. – LOCUINTE SI SPATII  
COMERCIALE**

✚ Beneficiar :  
**S.C. APART BICAZ SRL prin RAUT  
BRATILOVEANU DELIA si BALOI MUGUR-ADELIN**

✚ Adresa beneficiar :  
**Aleea Castanilor, Nr. 4, Bl.4, Sc.1, Et.2, Ap.8, Mun.  
Tg-Jiu, Jud. Gorj**

✚ Proiectant :  
**S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.**  
Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.  
0761650950; mail: [danieltriplica@gmail.com](mailto:danieltriplica@gmail.com); web: [www.atelierdeproiectare.com](http://www.atelierdeproiectare.com)

✚ Amplasament :  
**Str. Vasile Lascar, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj**

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

**SEF PROIECT,  
arh. Camui Iulian**



# BORDEROU

## PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT .....	1
BORDEROU .....	2
PIESE SCRISE: .....	2
PIESE DESENATE: .....	2
LISTA DE SEMNATURI .....	3
MEMORIU EXPLICATIV .....	4
1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE .....	4
2. Indicatori urbanistici propusi .....	4
3. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona .....	7
3. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE ....	8

## PIESE DESENATE:

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



# LISTA DE SEMNATURI

## INTOCMIRE P.U.Z. – LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE

Proiect nr.: 08|2022

sef proiect - arh **CAMUI IULIAN**

proiectat - arh **CAMUI IULIAN**

desenat - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

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

**ŞEF PROIECT,**  
**arh. Camui Iulian**



# MEMORIU EXPLICATIV

## 1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pe amplasamentul situat in **Str. Vasile Lascar, F.N., Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj** conform temei de proiectare inaintata de beneficiar ce prevede realizarea unei serii de imobile cu un regim de inaltime P+6E cu functiunea predominanta de locuinte colective cat si amenajarea terenului aferent.

In prezent amplasamentul studiat este situat in intravilanul mun. Targu Jiu cu folosinta actuala de teren neproductiv..

Destinatia terenului conform PUG: zona de gospodarie comunala.

Zona in care este incadrat amplasamentul este o zona preponderent rezidentiala incadrata in zone de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P....P+2E cat si de zone de locuinte colective cu un regim de inaltime de P+4.....P+5 la sudul zmaplasmamentelor ce fac obiectul prezentei documentatii.

Zona este o zona in curs de dezvoltare prin aparitia de locuinte colective cu regim de inaltime mediu P+4.....P+5 cu functiuni complementare la parterul acestora birouri, comert, etc.

Amplasamentul studiat are ca vecinatati :

- **NORD** - D.S. 63
- **SUD** - Nr. cad. 50631  
- Nr. cad. 57204  
- Nr. cad. 50631
- **VEST** - Rest propr. – Lotul 2
- **EST** - I.J.C.L.  
- Nr. cad. 40720  
- Nr. cad. 41480  
- I.J.C.L.  
- Rest propr. Lotul 2  
- Nr. cad. 5659

## 2. INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

- Prin puz se propune schimbarea destinatiei terenului din zona de gospodarie comunala in zona de locuinte colective si functiuni complementare si integrata in PUG aprobat ca subzona locuinte colective si functiuni complementare :
  - **SZLc “zona cu locuinte colective si functiuni complementare” cu un regim de inaltime de maxim P+6E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”.**



Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe colective cu dotări și funcțiuni aferente;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- spațiu verde verde;

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	<b>8023.00</b>	mp	<b>100.00</b>	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI	<b>8023.00</b>	mp	<b>100.00</b>	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
<b>SUPRAFATA STUDIATA</b>		<b>8023.00</b>	mp	<b>100.00</b>	%
<b>P.O.T. EXISTENT</b>		<b>0.00%</b>			
<b>C.U.T. EXISTENT</b>		<b>0.00</b>			

<b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</b>					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	mp	0.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZLc –LOC. COLECTIVE cu funcțiuni complementare	<b>2808.05</b>	mp	<b>35.00</b>	%
C	CAI DE COMUNICATIE	<b>2969.25</b>	mp	<b>37.00</b>	%
din care	platforme carosabile	2969.25	mp	37.00	%



	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	<b>2005.75</b>	mp	<b>2005.75</b>	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	<b>120.00</b>	mp	<b>1.50</b>	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	<b>2005.75.</b>		<b>25.00</b>	
<b>SUPRAFATA STUDIATA</b>		<b>1344.00</b>	mp	<b>100.00</b>	%
<b>P.O.T. MAXIM ADMIS</b>		<b>35.00</b>			
<b>C.U.T. MAXIM ADMIS</b>		<b>2.45</b>			

**Regim de inaltime existent** -  
**Regim de inaltime maxim propus** - **S+P+6E.**

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).**

**Alinierea constructiilor** – se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal difera neavand un aliniament unitary.

**Retrageri minime obligatorii** – conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladiriilor intre constructiile de pe aceeasi parcela.

#### **Locuri de parcare:**

Se propune un total de **125 locuri de parcare.**

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire colectiva** – minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta/apartament.




**Unitati locative** – se propune un numar de aproximativ 114 unitati locative prin prezenta documentatie : **numarul spatiilor locative se va stabili la documentatia faza D.T.A.C. – prezenta documentatie recomanda un numar de spatii locative nu este o obligativitate acestea dimensionandu-se in functie de cerintele beneficiarului cat si functiunea subsolului, numarul de locuri de parcaje amenajate suprateran si subteran cat si de amenajarea terenului.**

**Locuri de parcare** – cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locative - locurile de parcare cat si numarul spatiilor locative se va stabili la documentatia faza D.T.A.C..

**Dimensionarea si pozitionarea imobilelor a amenajarii exterioare a amplasamentului cat si a locurilor de parcare propuse va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).**



Locuri de parcare pentru functiunea de **spatii comerciale – 11 locuri** :

-  un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
-  un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
-  un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Locuri de parcare pentru functiunea de **birouri** – minim un loc de parcare pentru fiecare birou.

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

In prezent amplasamentul studiat este situat in intravilanul mun. Targu Jiu cu folosinta actuala de teren neproductiv..

Destinatia terenului conform PUG: zona de gospodarie comunală.

Zona in care este incadrat amplasamentul este o zona preponderent rezidentiala incadrata in zone de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P....P+2E cat si de zone de locuinte colective cu un regim de inaltime de P+4.....P+5 la sudul zmaplasmamentelor ce fac obiectul prezentei documentatii.

Zona este o zona in curs de dezvoltare prin aparitia de locuinte colective cu regim de inaltime mediu P+4.....P+5 cu functiuni complementare la parterul acestora birouri, comert, etc.

#### UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi.
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

#### UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+6E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- scuaruri publice, spații verzi.





– funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere

### UTILIZĂRI INTERZISE

– activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

- realizarea unor false mansarde.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

– activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

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

– se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

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

Nr. crt.	Categoriile de costuri	In sarcina cui cade cheltuiala respectiva
1	2	3
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice</b>		
a1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"><li>- Intocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate</li><li>- Studiu de Fezabilitate</li><li>- Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete s</li></ul>	Proprietar
a2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica	Proprietar
a3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Proprietar
a4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de	Proprietar



	lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	
<b>B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investitiei</b>		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute.	Proprietar

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**