

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si documentatie tehnica pentru construire locuinte si imprejmuire teren*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Calea Severinului, nr. 56, Judetul Gorj*


Beneficiar: *INMELCON PROD SA prin Drumen Cornel si Drumen Mariana*

s.c. seARCH studio s.r.l.


cui: 38865131

tel: 0353/414.908

1. Colectiv de elaborare proiect:

 **Şef proiect:**
Arhitect Hortopan Alexandru



 **Arhitectură:**
Arhitect Hortopan Alexandru



 **Desenat:**
Arhitect Hortopan Alexandru



2. Borderou:

Piese scrise:

1. Colectiv de elaborare proiect

2. Borderou

3. Anexe

- *certificat de urbanism*
- *copie carte de identitate / copie certificat de înregistrare*
- *plan de amplasament și delimitare a imobilului*
- *extras de carte funciară*
- *extras de plan cadastral*
- *act de vânzare-cumpărare/donație/moștenire (copie legalizata)*
- *avize de amplasament/acorduri/raport verificare.*

4. Memoriu de prezentare

5. Memoriu de arhitectură

Piese desenate:

• ***Arhitectură:***

- | | |
|--|---------------------|
| U.01- <i>Plan de incadrare in zona</i> | - <i>SC. 1/2000</i> |
| U.02- <i>Situatie existenta amplasament</i> | - <i>SC. 1/2000</i> |
| U.03- <i>Reglementari urbanistice</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.04- <i>Reglementari edilitare</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.05- <i>Obiective de utilitate publica</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.06- <i>Posibilitati de mobilare urbanistica</i> | - <i>SC.1/100</i> |
| U.07- <i>Ilustrarea urbanistica</i> | - <i>SC.1/100</i> |

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si documentatie tehnica
pentru construire locuinte si imprejmuire teren*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Calea Severinului, nr. 56, Judetul Gorj*

Beneficiar: *INMELCON PROD SA prin Drumen Cornel si Drumen Mariana*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

ANEXE:

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.3. BAZA LEGALĂ	7
1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	9
1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	10
1.6. MODE DE PREZENTARE	10
2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ	10
2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE	10
2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității	10
2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare	11
2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior	11
2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	11
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	11
3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE.....	11
3.1. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI	12
3.3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	12
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC	12
3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR.....	13
3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR.....	13
3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI.....	13
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ.....	14
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	14

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE	14
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	16
4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI.....	22
4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE	23
4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.....	23
4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	23
4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA	24
4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	24
4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.....	24
4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI	24
4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE.....	24
4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE	25
4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR	26
5. CONCLUZII	27
6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE	27

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire investiție : *Elaborare Plan urbanistic de Detaliu si documentatie tehnica pentru construire locuinte si imprejmuire teren*

Amplasament : *Mun. Tg-Jiu, Calea Severinului, nr. 56, Judetul Gorj*

Beneficiar : *INMELCON PROD SA prin Drumen Cornel si Drumen Mariana*

Data elaborării : *Octombrie 2025*

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației si exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unei persoane fizice sau juridice.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale si cele sociale ale individului si familiei sale, dintre interesul personal si cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață si a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare si realizare a construcțiilor, 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 si activității umane si implicit asupra urbanismului si amenajării teritoriului, precum si a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Obiectul P.U.D.-ului constă în stabilirea condițiilor de amplasare și executare, pe terenul proprietate privată a domnului Drumen Cornel și Drumen Mariana cu drept de suprafață în favoarea firmei INMELCON PROD SA, a construirii de locuințe înșiruite și împrejmuire teren, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

În cadrul Planului Urbanistic de detaliu se propun următoarele obiective principale:

- se propune aliniamentul stradal;
- stabilirea accesului pe teren;
- construire locuințe înșiruite P+1;
- asigurarea acceselor la construcții prin corelarea cu aleile de incintă propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Planul Urbanistic de detaliu face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor;
- regimul de înălțime existent de P+2(maxim) nu se modifică și rămâne același;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare al terenului care nu se va modifica, maxim (30%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (0.9), specific regimului de înălțime.

Reglementările fiscale au fost stabilite prin UTR 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului, LM.su 30 – predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban.

1.3. BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- Ordin nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.

50/1991;

- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publica locala;
- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si a urbanismului;
- Legea nr.18/29 iulie1991privind fondul funciar - republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara - republicata;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in construcții - republicata;
- Legea nr.114/1996 Legea Locuinței - republicata;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitei, 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;
- Legea 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 nr. 422/2001privind protejarea monumentelor istorice - republicata;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele masuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum si a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr.107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Republicata;
- Codul Civil

- Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica;
- Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014;
- Ordinul nr.1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012;

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de detaliu conține următoarele:

Memoriu general – Cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni;

Reglementările de urbanism: enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază P.U.D. în vederea urmării aplicării acestuia.

Pieșe desenate Pieșele desenate sunt realizate conform ”Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, indicativ GM 009-2000 sunt realizate pe suport topografic la scara 1:500.

1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de detaliu devine instrument tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a Unității Teritoriale de Referință de care aparține.

Pe baza P.U.D. aprobat, în condițiile reglementate de acesta și cu respectarea condițiilor din avizele solicitate prin certificatul de urbanism se poate elabora Autorizația de Construire.

1.6. MODE DE PREZENTARE

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu a fost întocmit într-un număr de 2 exemplare necesare în procesul de avizare/aprobare cât și după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul ce a generat prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este proprietatea domnului Drumen Cornel si Drumen Mariana cu drept de suprafață firmei INMELCON PROD SA. Terenul este situat în intravilanul aprobat al Municipiului Târgu Jiu.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1495 din 23.10.2025 – Zona de locuințe individuale Calea Severinului, LM.su 30 –

predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip semiurban.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția s-a efectuat pe suportul topografic furnizat de Oficiul de Cadastru Gorj.

De asemenea a fost întocmit Studiu Geotehnic, verificat la cerința Af.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu, terenul studiat este situat în U.T.R. 30 – zona de locuinte individuale Calea Severinului, LM.su 30 – predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip semiurban.

Reglementările aferente acestui U.T.R. permit construirea unui astfel de obiectiv, cu condiția aprobării în prealabil a Planului Urbanistic de Detaliu.

2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile înaintate de investitor sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Calea Severinului cu intrare și ieșire din aceasta pentru construcțiile existente pe teren iar pentru construcțiile propuse se va face din drumul de acces cu nr. cad. 40294 ce se găsește în partea de nord a parcelei. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din Calea Severinului, drum cu care se învecinează pe latura de sud a terenului.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Amplasamentul are o formă neregulata în plan, dimensiunile fiecărei laturi fiind specificate în Planul de Amplasament și Delimitare a Bunului Imobil.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la nord: Drum acces (nr. cad. 60799);

- la sud: Calea Severinului (nr. cad. 41823), Dragan Ion (nr. cad. 71362),

Popescu Gheorghe;

- la vest: Nr. cad. 47179, nr. cad. 71311;

- la est: Balan Iulia (nr. cad. 40337), Neamtu Ion (nr. cad. 35623),

Dragan Ion (nr. cad. 71362), Popescu Gheorghe.

Este de menționat caracterul omogen al zonei; delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit.

Zonele învecinate sunt ocupate de locuințe individuale, străzi ce aparțin domeniului public și privat și terenuri libere. Proprietățile sunt delimitate de împrejurimi.

În prezent există fond construit pe teren și anume C1 locuinta în suprafața de 146.00 mp, C2 piscina în suprafața de 91.00 mp, C3 foisor în suprafața de 22.00 mp, C4 anexa în suprafața de 60.00 mp și C5 terasa acoperită în suprafața de 29.00 mp.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații nu este liber de construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă destinată locuințelor Calea Severinului, LM.su 30 – predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban – zona de dezvoltare

pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă au un regim de înălțime cuprins între P și P+2. Arhitectura este una specifică construcțiilor de locuințe realizate după anul 2000, cu finisaje și volume variate.

3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă destinată locuințelor individuale Calea Severinului, LM.su 30 – predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip demiurban – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține domnului Drumen Cornel si Drumen Mariana cu drept de superficie firmei INMELCON PROD SA conform actului aditional nr. 5780 din 15.octombrie.2025 emis de notar public Parau Claudia Radita, înscris în C.F. nr. 40294 cu nr. cad. 40294. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

Conform P.U.G. nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul.

Se pot construi locuințe cu condiția elaborării P.U.D. sau P.U.Z.

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI

Conform P100-1/2013, seismicitatea zonei se caracterizează prin valoarea coeficientului $a_g = 0,15 g$ și a perioadei de colț $T_C = 0,7 \text{ sec}$.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională $p_{\text{conv}} = 250 \text{ kPa}$.

Adâncimea minimă de îngheț este 80 cm, de la cota terenului.

Categoria de importanță a obiectivului

Categoria de importanță a construcției, conform H.G.R. 766/1997, este "D"

Clasa de importanță, conform P100-1/2013 este – ”III”.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat este liber de construcții.

Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim propus prin PUG este de 30% iar coeficientul de utilizare a terenului maxim propus prin PUG (CUT) este de 0.9.

3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Calea Severinului este purtătoare a următoarelor rețele edilitare: energie electrică, apă și gaze naturale și canalizare iar drumul de acces cu nr. cad. 60799 este purtătoare de energie electrica apa și gaze și se fac pe cheltuiala beneficiarului..

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare a analizelor efectuate, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare a prezentei documentații vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unor locuinte insiruite cu regim de înălțime P+1.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective are în vedere realizarea construcțiilor cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresie arhitecturală a construcțiilor învecinate.

Respectând cerințele impuse de beneficiar, a opțiunilor privitoare la

structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse.

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii compozitionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra noilor clădiri;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirilor;

- realizarea unui front reprezentativ către aliniamentul stradal (aleea de acces comuna racordata la drum acces/nr. cad. 60799)

- marcarea volumelor construcțiilor ca răspuns la tema de proiectare precum și a intrărilor principale în clădire;

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;

- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în construcții, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, parcaje etc.

Construcții propuse:

- 4 construcții (cu 2 locuințe insiruite fiecare rezultând un număr de 8 locuințe) $123.6 \text{ mp} \times 4 = 494.4 \text{ mp}$

Investiția propusă va avea următoarele caracteristici:

- Suprafață teren studiat: 3.617,00 mp;

- Regim de înălțime propus:	P+1;
- H_{maxim} :	+7.95m;
- S_{teren}	3.617,00 mp
- $S_{\text{construita existenta}}$	348.00 mp;
- $S_{\text{desfasurata existent}}$	786.00 mp;
- $S_{\text{construita propusa}}$	932.4 mp;
- $S_{\text{desfășurata propusa}}$	1.523,28mp;
- $S_{\text{construita max. reglementata prin PUG}}$	1.085,10 mp;
- $S_{\text{desfășurata max. reglementata prin PUG}}$	3.255,3 mp;
- $S_{\text{alei pietonale}}$	155.15 mp;
- $S_{\text{alei auto}}$	482.69 mp;
- $S_{\text{spatii verzi si plantatii}}$	2.046,76 mp;

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile de derulare a investiției.

Ampalsarea construcțiilor se va face conform Planșei 3 si 6 si in prezentul PUD.

Pentru C1

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 26.55 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.65 m față de drumul privat propus Est;
- 19.60 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Pentru C2

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 26.40 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 2.15 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.65 m față de limita de proprietate dinspre Est;
- 25.40 m față de limita de proprietate dinspre Vest;

Pentru C3

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 26.55 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 0.70 m față de drumul privat propus Est;
- 2.65 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Pentru C4

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 27.50 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 5.35 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 0.70 m față de limita de proprietate dinspre Est;
- 2.65 m față de limita de proprietate dinspre Vest;

Construcțiile vor avea următoarea structură constructivă:

- Fundații continue;
- Stâlpi și centuri din beton;
- Pereți din zidarie caramida;
- Șarpantă din lemn;
- Înelitoare din țiglă ceramica;

Regimul de înălțime al construcției va fi P+1.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7.95 m, raportate la cota $\pm 0,00$.

Destinația pe încăperi:

Construcție C1

2.1.1. Funcțiuni parter:

Bucatarie 1	10.05mp
Living+Loc de luat masa 1	22.86mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	2.69mp
Depozitare 1	3.44mp
C.S.+Sas 1	4.52mp
Depozitare 2	3.44mp
C.S.+Sas 2	4.52mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	2.69mp
Bucatarie 2	10.05mp
Living+Loc de luat masa 2	22.86mp
Terasa	8.40mp
Terasa	2.85mp
Terasa	2.85mp
Terasa	8.40mp

2.1.2. Funcțiuni etaj:

Dormitor 1	12.45mp
Dormitor 1	14.95mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	5.00mp
Baie 1	4.30mp
C.S.+Hol 1	3.23mp
Dressing 1	4.30mp
C.S. + hol 2	3.23mp
Dressing 2	4.30mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	5.00mp
Baie 2	4.30mp
Dormitor 2	12.45mp
Dormitor 2	14.95mp
Balcon	5.64mp
Balcon	3.80mp
Balcon	3.80mp
Balcon	5.64mp

Constructie C2

2.1.3. Funcțiuni parter:

Bucatarie 1	10.05mp
Living+Loc de luat masa 1	22.86mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	2.69mp
Depozitare 1	3.44mp
C.S.+Sas 1	4.52mp
Depozitare 2	3.44mp
C.S.+Sas 2	4.52mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	2.69mp
Bucatarie 2	10.05mp
Living+Loc de luat masa 2	22.86mp
Terasa	8.40mp
Terasa	2.85mp
Terasa	2.85mp
Terasa	8.40mp

2.1.4. Funcțiuni etaj:

Dormitor 1	12.45mp
Dormitor 1	14.95mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	5.00mp
Baie 1	4.30mp
C.S.+Hol 1	3.23mp
Dressing 1	4.30mp
C.S. + hol 2	3.23mp
Dressing 2	4.30mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	5.00mp
Baie 2	4.30mp
Dormitor 2	12.45mp
Dormitor 2	14.95mp
Balcon	5.64mp
Balcon	3.80mp
Balcon	3.80mp
Balcon	5.64mp

Constructie C3

2.1.5. Funcțiuni parter:

Bucatarie 1	10.05mp
-------------	---------

Living+Loc de luat masa 1	22.86mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	2.69mp
Depozitare 1	3.44mp
C.S.+Sas 1	4.52mp
Depozitare 2	3.44mp
C.S.+Sas 2	4.52mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	2.69mp
Bucatarie 2	10.05mp
Living+Loc de luat masa 2	22.86mp
Terasa	8.40mp
Terasa	2.85mp
Terasa	2.85mp
Terasa	8.40mp

2.1.6. Funcțiuni etaj:

Dormitor 1	12.45mp
Dormitor 1	14.95mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	5.00mp
Baie 1	4.30mp
C.S.+Hol 1	3.23mp
Dressing 1	4.30mp
C.S. + hol 2	3.23mp
Dressing 2	4.30mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	5.00mp
Baie 2	4.30mp
Dormitor 2	12.45mp
Dormitor 2	14.95mp
Balcon	5.64mp
Balcon	3.80mp
Balcon	3.80mp
Balcon	5.64mp

Constructie C4

2.1.7. Funcțiuni parter:

Bucatarie 1	10.05mp
Living+Loc de luat masa 1	22.86mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	2.69mp

Depozitare 1	3.44mp
C.S.+Sas 1	4.52mp
Depozitare 2	3.44mp
C.S.+Sas 2	4.52mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	2.69mp
Bucatarie 2	10.05mp
Living+Loc de luat masa 2	22.86mp
Terasa	8.40mp
Terasa	2.85mp
Terasa	2.85mp
Terasa	8.40mp

2.1.8. Funcțiuni etaj:

Dormitor 1	12.45mp
Dormitor 1	14.95mp
Baie 1	3.35mp
Hol 1	5.00mp
Baie 1	4.30mp
C.S.+Hol 1	3.23mp
Dressing 1	4.30mp
C.S. + hol 2	3.23mp
Dressing 2	4.30mp
Baie 2	3.35mp
Hol 2	5.00mp
Baie 2	4.30mp
Dormitor 2	12.45mp
Dormitor 2	14.95mp
Balcon	5.64mp
Balcon	3.80mp
Balcon	3.80mp
Balcon	5.64mp

Finisaje interioare:

- Gresie;
- Parchet;
- Zugrăveli cu vopsea lavabilă culori diferite;

Finisaje exterioare:

- Tencuială minerală / placaj lemn WPC, placaj HPL;
- Tâmplărie / P.V.C., culoare maro;
- Înelitoare / țiglă ceramica, culoare maro;

Structura de rezistență – pentru locuinta propusa:

- Fundațiile sunt continue sub ziduri, realizate din beton de clasă C16/20-XC2-D16-C1 1,0-S3. Pentru evitarea alterării terenului de sub talpa fundației, ultimul strat 10 - 15 cm va fi format din balast compactat; se vor îndepărta rădăcinile și stratul vegetal înaintea turnării betonului din blocul de fundare;

- Elevațiile sunt din beton de ciment de clasă C 20/25 prevăzute cu centuri armate cu Ø6 PC52 longitudinal și etrieri Ø8/15 OB37;

- Pereții sunt din zidarie de caramida.

- Șarpanta este din lemn pe scaune. Ea este realizată dintr-o structură dispusă la travei în lungul clădirii, realizată din stâlpi verticali denumiți popi, legați între ei în sens transversal prin clești, care împreună cu perechea de căpriori din dreptul scaunului realizează un contur indeformabil în secțiune transversală. Longitudinal, pe capătul popilor reazemă pane ce susțin căpriorii, stabilitatea în acest sens realizându-se cu ajutorul unor contrafișe.

- După execuția șarpantei și a elementelor de rezemare a acesteia se va proceda la operațiunea de ignifugare și antiseptizare a acesteia cu soluții adecvate.

- Înelitoarea se va realiza cu țiglă ceramica.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcțiilor față de amplasamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în Planșa nr 3 – Reglementări urbanistice si Planșa nr. 6 Posibilitati de mobilare urbanistica.

S-a ținut cont de Regulamentul de Urbanism Local aferent PUG, de

prevederile Codului Civil și de O.M.S. 119 din 2014 Actualizat.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Se vor folosi materiale acreditate cu agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcțiile insiruite propuse, cu regim de înălțime P+1, nu vor fi construcții dominante în contextul actual al zonei.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe parcela studiată există fond construit existent aici găsim următoarele construcții C1 locuinta în suprafața de 146.00 mp, C2 piscina în suprafața de 91.00 mp, C3 foisor existent în suprafața de 22.00 mp, C4 anexa existentă în suprafața de 60.00 mp și C5 terasa acoperită în suprafața de 29.00 mp .

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din drumul cu nr .cad. 60799 pentru construcțiile propuse , drum cu care terenul studiat se învecinează pe latura de nord a terenului iar pentru construcțiile existente accesul se face și din drumul cu nr. cad. 60799 și din Calea Severinului, strada cu care terenul se învecinează pe latura de sud a terenului.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea construcțiilor s-a realizat luând în calcul forma parcelei și particularitățile topografice ale acesteia.

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul, terenul studiat nefiind în zona de protecție a monumentelor de arhitectură și a siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcțiile care fac obiectul prezentului studiu nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zonă din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus pe amplasamentul tratat în P.U.D. nu modifică funcțiunea zonei – zona de locuinte individuale Calea severinului, LM.su 30 – predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip semiurban.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul strazii Calea Severinului este de categoria III.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcțiile vor avea cota $\pm 0,00$ la minim 45 cm față de terenul amenajat. Aleile propuse vor urmări pantele terenului existent. Vor fi realizate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru C1

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 26.55 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.65 m față de drumul privat propus Est;
- 19.60 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Pentru C2

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 26.40 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 2.15 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 2.65 m față de limita de proprietate dinspre Est;
- 25.40 m față de limita de proprietate dinspre Vest;

Pentru C3

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 26.55 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 0.70 m față de drumul privat propus Est;
- 2.65 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Pentru C4

Distanțele minime a construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 27.50 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 5.35 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 0.70 m față de limita de proprietate dinspre Est;
- 2.65 m față de limita de proprietate dinspre Vest;

Amplasarea construcțiilor față de vecinătăți se va face conform Planșei nr. 3 si 6 din prezenta documentație.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă se face prin racordare de la rețeaua din drumul de acces(nr. cad. 60799) pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament de la rețeaua din drumul de acces(nr. cad. 60799) . Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Zona poate fi racordată la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă iar telefonia mobilă se recepționează în bune condiții.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu gaze se va face prin racordare din drumul de acces (nr. cad. 60799) pe cheltuiala beneficiarului.

Canalizarea se va rezolva prin racordare la rețeaua existentă pe Calea Severinului.

Gospodărie comunală

În incinta terenului studiat se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

Bilantul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

Total teren studiat	din care	Constructii existente		Constructii propuse		Alei	
3.617 mp	100 %	348.00 mp	9.62 %	584.4 mp	16.15 %	637.84 mp	17.

Spatiu verde
2.046,76mp / 56.60 %

POT ex.	POT max. pr. prin PUG	POT pr. prin PUD	CUT ex.	CUT max. pr. prin PUG	CUT pr. prin PUD
9.62%	30.00%	25.77%	0.2	0.9	0.4

5. CONCLUZII

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

- amplasamentul studiat, este supus opțiunii proprietarului, în condițiile mai sus amintite;

- se propune realizarea unor construcții înscrise cu regim de înălțime P+1 cu destinația locuințe;

- se propune prin PUD aliniamentul stradal.

- se propun accesul în incinta terenului;

- se propune racordarea noilor construcții la rețelele existente în zonă;

- se propune realizarea unor locuri de parcare (8 locuri);

- se propune realizarea de spații verzi;

- se propune realizarea unor alei auto și pietonale;

- se propune amplasare publică de gunoier

6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local.

Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizației de construire.

Pentru aprobarea P.U.D. este necesară obținerea avizelor organismelor

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si documentatie tehnica pentru construire locuinte si imprejmuire teren*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Calea Severinului, nr. 56, Judetul Gorj*

Beneficiar: *INMELCON PROD SA prin Drumen Cornel si Drumen Mariana*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

centrale si teritoriale interesate sau impuse de către serviciul tehnic de specialitate al Consiliului Local.

Întocmit,
Arh. Hortopan Alexandru

