

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si obtinere autorizatie de desfiintare C1 si construire imobil cu spatiu comercial la parter si spatiu de locuit la etaje*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 2, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Lapadus Madalin Daniel*

s.c. aha.studio s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

1. Colectiv de elaborare proiect:

✚ Șef 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>Incadrare in zona</i>	- <i>SC. 1/2000</i>
U.02- <i>Situatie existenta</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 mobilarie urbanistica</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.07- <i>Ilustrare urbanistica</i>	- <i>SC.1/100</i>

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si obtinere autorizatie de desfiintare C1 si construire imobil cu spatiu comercial la parter si spatiu de locuit la etaje*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 2, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Lapadus Madalin Daniel*

s.c. **aha.studio** s.r.l.

cui: 35417206

tel: 0784382372

ANEXE:

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.3. BAZA LEGALĂ	6
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/aprobrate 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.....	11
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.....	12
3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR.....	12
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.....	18
4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE	19
4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.....	19
4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	19
4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA	19
4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	19
4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.....	20
4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI	20
4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	20
4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE	20
4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR	21
5. CONCLUZII	22
6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE	22

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire investiție	: <i>Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si obtinere autorizatie de desfiintare C1 si construire imobil cu spatiu comercial la parter si spatiu de locuit la etaje</i>
Amplasament	: <i>Mun. Tg-Jiu, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 2, Jud. Gorj</i>
Beneficiar	: <i>Lapadus Madalin Daniel</i>
Data elaborării	: <i>Octombrie 2025</i>

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 conditiilor de amplasare si

executare, pe terenul proprietate privata a domnului Lapadus Madalin Daniel, pentru realizarea unei constructii cu spatiu comercial la parter si locuinta la etaje, alinierea constructiei si accesului pe teren, in conditiile respectarii prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si a conditiilor particulare generate de teren, de vecinatatile acestuia si de cerintele functionale.

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

- se propune reglementarea alinierii constructiei si acceselor pe teren;
- construire cladire cu spatiu comercial la parter si spatiu de locuint la etaje;
- nu se modifica folosinta actuala a terenului, curti constructii;
- asigurarea acceselor la teren prin corectarea cu aleile de incinta 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; retragere de 5.70m de la aliniamentul străzii Narciselor;
- regimul de inaltime existent de P+2 nu se modifica va ramane acelasi;
- 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.

Reglementarile fiscale au fost stabilite prin UTR 13 – zona locuinte Str. Victoriei, subzona U.S.a.13.1 – constructii administrative existente.

1.3. BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii construcțiilor - republicată;
- Ordin nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si 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 urmăririi aplicării acestuia.

Piese scrise

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. Situatrea obiectivului în cadrul localității

Terenul ce a generat prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este proprietatea domnului. Terenul este situat în intravilanul aprobat al Municipiului Târgu Jiu.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 941 din 08.07.2025 – zona locuinte Str. Victoriei, subzona I.S.a.13.1 – construcții administrative existente.

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. 13 – zona locuinte Str. Victoriei, subzona I.S.a.13.1 – constructii administrative existente.

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 Strada 22 Decembrie 1989. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din str. 22 Decembrie 1989, drum cu care se învecinează pe latura de est.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

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: Nr. cad. 42955;
- la sud: Nr. cad. 62515;
- la vest: Nr. cad. 42935;
- la est: Str. 22 Decembrie 1989 (nr. cad. 60998).

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 locuinte, bloc de locuinte, minimarket si străzi ce aparțin domeniului public. Proprietățile sunt delimitate de împrejurimi.

În prezent exista o constructie C1 – spatiu comercial (florarie) in suprafata de 20,00 mp propusa pentru desfiintare.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații nu este liber de construcții aici gasim C1 spatiu comercial (florarie), parter in suprafata de 20.00 mp propusa pentru desfiintare.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă locuinte Str. Victoriei, subzona I.S.a.13.1 – constructii administrative existente.

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 de dezvoltare locuințe in regim de inaltime P+1...P+2, – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Dreptul de proprietate asupra terenurilor aparține domnului Lapadus Madalin Daniel, conform contractului de vanzare nr. 1792 din 24.aprilie.2013 emis de notar public Davitoiu Raluca, înscris în C.F. nr. 60998 cu nr. cad. 60998. 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.

Funcțiuni admise: institutii publice si servicii compatibile cu functiunea de locuire: locuinte individuale P+2E (10 m la cornise) de tip urban, locuinte individuale P+2E cu parter liber pentru alte functiuni, constructii si amenajari pentru functiuni compatibile cu functiunea zonei.

Se pot construi imobile locuinte si spatii comerciale 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 $T_C = 0,7$ sec.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională $p_{conv} = 250$ 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 nu este liber de construcții aici se gaseste C1 spatiu comercial (florarie) in suprafata de 20.00 mp propusa pentru desfiintare.

Procentul de ocupare a terenului (POT) propus este de 28.31% iar

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 0.84.

3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Strada Panduri este purtătoare a următoarelor rețele edilitare: energie electrică, apă, gaze naturale si canalizare.

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 unei construcții cu spatiu comercial la parter si spatiu de locuit la etaje, cu regim de înălțime P+2.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv 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 racordată la Strada 22 Decembrie 1989)
- marcarea volumelor construcției 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, loc de parcare etc.

Construcții propuse:

- Spatiu comercial P si locuinta etaje 50.40 mp

Investiția propusă va avea următoarele caracteristici:

- Suprafață teren studiat: 178.00 mp;
- Regim de înălțime propus: P+2;
- H_{maxima} construcție +12.10 m;
- S_{teren} 178,00 mp
- $S_{\text{construita}}$ existentă 20.00 mp;
- $S_{\text{construita}}$ după demolare 0.00 mp;
- $S_{\text{construita}}$ reglementată prin PUG 53.40 mp;

- S _{construita} propusa prin PUD	50.40 mp;
- S _{desfasurata} existent	2.00 mp;
- S _{desfasurata} dupa demolare	0.00 mp;
- S _{desfasurata} reglementata prin PUG	160.20 mp;
- S _{desfasurata} pr. prin PUD	151.20 mp;
- S _{alei}	91.42 mp;
- S _{spatii} verzi si plantatii	36.18 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 4 si in prezentul PUD.

Distanțele construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 0.50 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 0.60 față de limita de proprietate dinspre sud;
- 5.70 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 4.15 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Construcția va avea următoarea structură constructivă:

- Fundații continue;
- Stâlpi beton;
- Pereți din zidarie;
- Invelitoare atic;

Regimul de înălțime al construcției va fi P+2.

Înălțimea construcției va fi 12.10 m, raportata la cota ± 0,00.

Destinația pe încăperi:

Constructie (spatiu comercial P si spatiu de locuit etaje)

Parter:

- Spatiu comercial, cu suprafată utilă = 17.25 mp
- G.S., cu suprafată utilă = 2.10 mp
- Hol, cu suprafată utilă = 3.51 mp
- G.S., cu suprafată utilă = 3.38 mp
- Hol, cu suprafată utilă = 2.03 mp
- Spatiu comercial, cu suprafată utilă = 11.43 mp
- Acces, cu suprafată utilă = 4.19 mp
- Acces, cu suprafată utilă = 2.90 mp
- Acces, cu suprafată utilă = 4.05 mp

Etaj 1:

- Living, cu suprafată utilă = 17.39 mp
- Hol, cu suprafată utilă = 5.06 mp
- Baie, cu suprafată utilă = 3.38 mp
- Bucatarie, cu suprafată utilă = 10.74 mp
- Balcon, cu suprafată utilă = 4.20 mp
- Balcon, cu suprafată utilă = 4.20 mp

Etaj 2:

- Dormitor, cu suprafată utilă = 13.31 mp
- Baie, cu suprafată utilă = 3.38 mp
- Hol, cu suprafată utilă = 3.44 mp
- Baie, cu suprafată utilă = 3.38 mp
- Dormitor, cu suprafată utilă = 13.31 mp

- Balcon, cu suprafață utilă = 4.20 mp
- Balcon, cu suprafață utilă = 4.20 mp

Finisaje interioare:

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

Finisaje exterioare:

- Tencuială minerală / placaj lemn WPC, placaj HPL;
- Tâmplărie / P.V.C., culoare alba;
- Invelitoare atic;

Structura de rezistență – pentru locuinta propusa:

- Fundațiile sunt continue sub stalpi metalici. 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.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de amplasamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în Planșa nr 3 – Reglementări urbanistice si Planșa nr. 4 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.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe parcela studiată există fond construit si anume C1 spatiu comercial (florarie) in suprafata de 20.00 mp propusa pentru demolare .

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

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din Strada 22 Decembrie 1989, strada cu care terenul studiat se învecinează pe latura de Est.

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

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

Nu există un cadrul 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 si a siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția care face obiectul prezentului studiu nu va influența semnificativ

poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

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.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul strazii 22 decembrie 1989 este de categoria III.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la minim 50 cm față de terenul amenajat. Aleile propuse vor urmări pantele terenului existent. Vor fi realizate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Distanțele construcției față de vecinătăți sunt:

- 0.50 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 0.60 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 5.70 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 4.15 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Amplasare construcției față de vecinătăți se va face conform Planșei nr. 3 și 4 din prezenta documentație.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă se face prin racordare de la rețeaua din Str. 22 Decembrie 1989 pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament. 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 telefonie mobilă se recepționează în bune condiții.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu gaze se va face prin racordare din Str. 22 Decembrie 1989 pe cheltuiala beneficiarului.

Canalizare existenta pe Strada 22 Decembrie 1989.

Gospodărie comunală

În incinta terenurilor studiate 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		Drumuri	
178,00	mp	100 %	0.00	mp	0.00 %	50.40	mp	28.31 %
							91.42	mp
								51.35 %

Spatiu verde
36.18 mp / 20.34%

POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	28.31%	0.00	0.84

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 unei construcții cu un regim de înălțime P+2 cu destinația spațiu comercial la parter și spațiu de locuit la etaje;
- se propune prin PUD aliniamentul stradal.
- se propune accesul pe teren;
- se propune racordarea noii construcții la rețelele existente în zonă;
- se propune realizarea a trei locuri de parcare;
- se propune realizarea de spații verzi;
- se propune realizarea unor alei auto și pietonale;

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

Întocmit,

Arh. Hortopan Alexandru

