

beneficiar: *DIACONU RADU*

denumirea lucrării: *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE*

amplasament: *MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ*

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire

investiție : *Construire a unei a doua locuinte*

---

Amplasament : *Mun.Tg-Jiu, Str.Ionel Teodoreanu, Nr.11, Jud Gorj*

---

Beneficiar : *Diaconu Radu*

---

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.

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

Scopul elaborării P.U.D.-ului este de a stabili condițiile de amplasare si executare, pe terenul proprietate privată a domnului Diaconu Radu, a unei a doua locuinte, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism si a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia si de cerințele funcționale.

Pe acest teren, beneficiariul a solicitat autorizarea lucrărilor de construire pentru o construcție cu regim de înălțime P+1.

Destinația terenului, conform P.U.G.: zonă de locuințe individuale in regim de inaltime P..P+2.

Regimul fiscal al terenului este cel pentru localități urbane.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. se încadrează în următoarele documentații de urbanism:

- Plan Urbanistic General (P.U.G.) – municipiul Târgu-Jiu, elaborat de URBANPROIECT, în anul 1996

În vederea elaborării P.U.D., beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, Scara 1:250;
- Plan de încadrare în zonă a corpului de proprietate, Scara 1:5000;
- Certificat de urbanism nr.650 din 14.05.2025.

Documentațiile si documentele enunțate vor sta la baza elaborării reglementărilor de amplasare si realizare a obiectivelor, în corelare cu documentațiile de urbanism elaborate anterior si aprobate.

### **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 si a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

beneficiar: *DIACONU RADU*

denumirea lucrării: *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE*

amplasament: *MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ*

- 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;

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

- 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 și mărimea zonelor de protecție sanitara și hidrogeologica;
- Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igiena și 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 și 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:

**Piese scrise**

**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 desenate**

Piesele 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 1:250.

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

## **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 trei 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 Diaconu Radu. Terenul este situat în intravilanul aprobat al Municipiului Târgu Jiu.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr.650 din 14.05.2025 – Zonă de locuințe individuale în regim de înaltă P..P+2.

#### **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.

beneficiar: *DIACONU RADU*

denumirea lucrării: *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE*

amplasament: *MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ*

### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobrate anterior**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu, terenul studiat este situat în U.T.R. 3 - zona de locuințe individuale în regim de înălțime P..P+2.

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 Str.Ionel Teodoreanu. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din Str.Ionel Teodoreanu, drum cu care se învecinează pe latura de vest.

### **3.1. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

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

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la nord – **Nr.Cad.56034**
- la sud – **Nr.Cad.39841**
- la est – **Nr.Cad.56395**
- la vest – **Str.Ionel Teodoreanu**

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

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 aparține domeniului public și teren arabil. Proprietățile sunt delimitate de împrejurimi.

În prezent nu există fond construit pe teren.

### **3.3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

Bilanul teritorial propus al zonei este următorul:

| Total teren studiat |       | din care | Locuințe propuse |        | Alei      |         | Rest teren curți construcții |         |
|---------------------|-------|----------|------------------|--------|-----------|---------|------------------------------|---------|
| 735 mp              | 100 % |          | 72,00 mp         | 9.79 % | 144,14 mp | 19,61 % | 386,39 mp                    | 52,57 % |

## **3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC**

Zona studiată este o zonă exclusiv rezidențială destinată locuințelor și funcțiunilor complementare.

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. DESTINATIA CLĂDIRILOR**

Zona studiată este o zonă exclusiv rezidențială destinată locuințelor individuale.

## **3.6. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE**

Dreptul de proprietate asupra terenurilor aparține domnului Diaconu Radu, conform Actului Notarial nr.2077 din 19.08.2008 emis de B.N.P. Davitoiu Raluca. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

Conform P.U.G. nu este instituită o zonă specială asupra terenului.

beneficiar: *DIACONU RADU*

denumirea lucrării: *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE*

amplasament: *MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ*

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

### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

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 – "IV".

### **3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)**

Terenul studiat are o construcție cu regim de înălțime P+1 și suprafața construită 132,45 m<sup>2</sup>, iar desfasurată 264,90 m<sup>2</sup>.

Procentul de ocupare a terenului (POT) existent este de 18,02% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 0,3604.

### **3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ**

Str.Ionel Teodoreanu este purtătoare a următoarelor rețele edilitare: rețea apă, electrică și gaze naturale.

## **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:

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

#### **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 a doua locuințe cu regim de înălțime P+1.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere realizarea construcției 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;
- 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 clădire, dar și evacuarea

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

naturală a apelor pluviale;

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

Investiția propusă va avea următoarele caracteristici:

- Suprafață teren studiat: 735 mp;
- Regim de înălțime propus: P+1;
- $H_{\text{maxim}}$  construcție: +7,20 m;
- $H_{\text{streășină}}$ : +5,20 m;
- $S_{\text{construit total}}$ : 72,00 mp;
- $S_{\text{desfășurat total}}$ : 144,00 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. Funcțiunea inițială a parcelei nu se modifică.

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

Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:

- 3,00 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 8,21 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 24,12 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 5,00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

**Construcția** va avea următoarea structură constructivă:

- Fundații continue;
- Stâlpi și centuri din beton armat;
- Pereți din zidărie;
- Planșeu din beton armat;
- Șarpantă din lemn;

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

- Învelitoare din țiglă;

Regimul de înălțime al construcției va fi P+1.

Înălțimea minimă la strașină va fi 5,20 m iar cea maximă a construcției va fi de 7,20 m, raportate la cota  $\pm 0,00$ .

 **Parterul**, are următoarele funcțiuni:

- Living, cu suprafață utilă = 18,05 mp;
- Bucatarie, cu suprafață utilă = 9,70 mp;
- Baie, cu suprafață utilă = 4,35 mp;
- Dormitor, cu suprafață utilă = 13,50 mp;
- Dormitor, cu suprafață utilă = 13,70 mp;

**Suprafată utilă, parter = 59,30 mp**

 **Etajul**, are următoarele funcțiuni:

- Dormitor, cu suprafață utilă = 13,50 mp;
- Dormitor, cu suprafață utilă = 13,70 mp;
- Baie, cu suprafață utilă = 4,35 mp;
- Dressing, cu suprafață utilă = 9,70 mp;
- Hol, cu suprafață utilă = 15,00 mp;

**Suprafată utilă, etaj = 56,25 mp**

**Structura de rezistență – pentru construcție:**

**Infrastructura**-este realizata cu fundatii de tip grinzi continue in forma de T intors pe doua directii armate la partea inferioara la cota -1,00 m de la nivelul solului, cu 4+4 BST 500C Ø12, etrieri OB37 Ø8/20, cu grosimea talpii de 40 cm, o talpă de lățime 60 cm și zidurile de b.a. cu înălțime de 100 cm pentru realizarea cotei 0,00. Grinzile de fundare reazema pe teren prin intermediul unui strat de beton simplu de 10 cm. Fundația a fost alcătuită astfel încât să asigure transmiterea eforturilor de la suprastructură la terenul de fundare, tasările încadrându-se în limitele admise. Detalii de armare se pot vedea in plansele de structura R.01. Toate armăturile folosite sunt din BST 500C.

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

Ca materiale pentru fundații, le avem dimensionate cu beton C16/20 ( Bc 20) cu  $R_{ck}=200$  daN/cmp și fier BST 500C, conform desenelor de execuție. Toate aceste fundații se vor așeza pe un strat de egalizare din C8/10 de 10 cm.

**Suprastructura**-La adoptarea soluției pentru structura de rezistență s-au avut în vedere următoarele: regimul de înălțime P+1, înălțimea de nivel, obișnuită pentru acest tip de clădiri, configurația de deschideri și travee să poată rezolva în condiții optime, cerințele de funcționalitate propuse prin proiectul de arhitectură;

Construcția va avea o structură ponderal cu zidărie portanta seismică din caramida, confinată cu samburi-stâlpi de beton armat cu dimensiunile de 25×25 cm, grinzi, centuri și buiandrugi din beton armat.

Stâlpii, la intersecții de ziduri din beton armat, vor fi de 25x25 armati cu 6 BST 500C Ø14, etrieri OB37Ø8/10/15 conform desenelor executive, cu beton C16/20 în elevație. Grinzile din beton armat de 25x50 vor fi armate cu 3+3 BST 500C Ø18 iar centurile din beton armat vor fi armate cu 3+3 BST 500C Ø12.

Planșeul peste parterul locuinței se va realiza din beton armat, la fel și grinzele cadrelor și centurile zidăriei din b.a. Grosimile s-au ales pentru a îndeplini condiția de rezistență și deformare cât și pentru a realiza o saibă orizontală suficient de rigidă, la nivelele planșeelor și rezistență în plan sau care să asigure conlucrare spațială între componentele structurii, stâlpi și grinzi (cadre) în cazul acțiunilor seismice.

Construcția se încheie la partea superioară cu șarpantă din lemn ecarisat ce reazemă pe planșeul parterului, ale cărei elemente – cosoroabe, grinzi, tălpi, popi – se vor ancora de elementele structurii de rezistență prin mustăți de ancoraj, buloane și/sau piese metalice și conexiuni, dispuse la 1,00 m distanță între ele. Învelitoarea din tigla va fi dispusă pe astereală continuă, prevăzută cu hidroizolație prin intermediul unei rețele de șipci. Toate elementele din lemn ale șarpantei vor fi obligatoriu ignifugate.

Șarpanta este prevăzută cu jgheaburi din tablă pentru colectarea apei provenite din ploaie și cu parazăpezi.

Tehnologia de execuție: beton armat monolit, turnat în cofraje.

Alcătuirea hidroizolației din straturi multiple bituminoase s-a ales în funcție de categoria admisibilă la umezire I a elementelor de construcție conform Normativ C 112/1986, TABELUL 3 :

- Amorsa - emulsie de bitum min. 300 gr/mp;
- Hidroizolație - două straturi de pânză bituminoasă PA55 sau PA45 lipite cu mastic de bitum IB 70-95°C min. 1,5 kg/mp la fiecare strat;

beneficiar: *DIACONU RADU*

denumirea lucrării: *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE*

amplasament: *MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ*

**Protecție - verticală cu perete din zidărie de cărămidă sau polistiren extrudat rigid (tip BAUMIT).**

#### **4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTA FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR)**

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

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 MENTINUTE**

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

Construcția propusă, cu regim de înălțime P+1, nu este construcție dominantă în contextual actual al zonei.

#### **4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Pe parcela studiată există o construcție cu regim de înălțime P+1, la care nu este necesar lucrări de intervenție.

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

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din str.Ionel Teodoreanu, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de vest.

beneficiar: *DIACONU RADU*

denumirea lucrării: *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE*

amplasament: *MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ*

#### **4.7. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea construcției s-a realizat luând în calcul forma neregulată a 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 sau a siturilor arheologice.

#### **4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPA CAZ)**

Construcția care face obiectul prezentului studiu nu va 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 – Zonă de locuințe în regim de înălțime P..P+2.

#### **4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPA CAZ)**

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 parcelelor locuibile.

beneficiar: *DIACONU RADU*

denumirea lucrării: *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE*

amplasament: *MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ*

#### **4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Nu este cazul.

#### **4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE**

Construcția va 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 (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)**

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți sunt:

- 3,00 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- 8,21 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 24,12 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 5,00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

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

#### **4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)**

*Alimentarea cu apă* se face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament.

*Canalizarea* se face prin racordare la b.e.v existent pe amplasament.

*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*

Fiecare unitate locativă va beneficia de centrală proprie ce va funcționa cu combustibil gazos.

beneficiar: **DIACONU RADU**

denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE A UNEI A DOUA LOCUINTE**

amplasament: **MUN.TG-JIU, STR.IONEL TEODOREANU, NR.11, JUD.GORJ**

*Alimentarea cu gaze naturale* se va realiza prin branșare la rețeaua de gaze existentă pe amplasament.

#### *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.

### **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 + 1;
- se propune acces auto și pietonal din str.Ionel Teodoreanu;
- se propune racordarea noilor construcții la rețelele existente în zonă;
- se propune realizarea de spații verzi;

### **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. Teodorescu Ion**

**Ing. Patrascu Cristian**

