

MEMORIU GENERAL

Cuprins

1.	CAPITOLUL I – INTRODUCERE	2
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	2
1.2.	Obiectul lucrării	2
1.3.	Baza legală	3
1.4.	Structura planului urbanistic de detaliu.....	4
1.5.	Structura planului urbanistic de detaliu.....	5
1.6.	Mod de prezentare.....	5
2.	CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ	6
2.1.	Concluzii din documentații deja elaborate	6
2.1.1.	Situarea obiectivului în cadrul localității	6
2.1.2.	Concluziile studiilor de fundamentare	6
2.1.3.	Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior	7
2.2.	Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.	7
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	8
3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicații.....	8
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	8
3.3.	Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	8
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic	8
3.5.	Destinația clădirilor.....	9
3.6.	Regimul juridic al terenurilor	9
3.7.	Caracteristicile geofizice ale terenului de amplasament	9
3.8.	Analiza fondului construit existent	9
3.9.	Echiparea edilitară existentă.....	9
4.	CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	10
4.1.	Obiective noi solicitate prin tema – program	10
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției.....	11
4.3.	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	12
4.4.	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente.....	12
4.5.	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente	13
4.6.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	13
4.7.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.....	13
4.8.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	13
4.9.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.....	13
4.10.	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	13
4.11.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	14
4.12.	Profiluri transversale caracteristice	14
4.13.	Lucrări de sistematizare verticală necesare	14
4.14.	Regimul de construire	14
4.15.	Asigurarea utilităților	15
4.16.	Bilanț teritorial existent și propus, în limita amplasamentului studiat	16
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZII.....	17

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE:

Elaborare P.U.D. pentru construire locuințe individuale și împrejmuire

- AMPLASAMENT:

Mun. Tg-Jiu, Str. Nicu D. Miloșescu, Nr. 24, Jud. Gorj, Nr. Cad. 65253

- BENEFICIAR:

S.C. RYLEDOM CONSTRUCT S.R.L. prin Răducanu Gabriel Romeo

- ELABORATOR:

S.C. SCUAR S.R.L. Str. Iosif Keber, nr. 1, Mun. Tg-Jiu, Jud. Gorj

- DATA ELABORARII:

Iunie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează prin aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ÎMPREJMUIRE”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 411/14.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este construirea a 4 imobile P+1 cu destinația de locuințe individuale izolate.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării lucrărilor de construcții" - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ORDIN nr.37/N din 8 Iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General HCL nr.159/1998 prelungit conform HCL nr.192/2020 și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. Baza legală

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formulelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și 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 - republicată;
- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și 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 și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară 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 are următoarea structură - conținut: - piese scrise:

Memoriul general PUD (capitolul 1 - 3): 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 (capitolul 4): enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

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

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1:500 și 1:5000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5. Structura planului urbanistic de detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului Târgu-Jiu, devine instrumentul 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 PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice/juridice, sau în alte situații.

1.6. Mod de prezentare

Planul Urbanistic de Detaliu a fost întocmit într-un număr de două exemplare pentru primărie și câte un exemplar pentru fiecare avizator, care sunt necesare atât în procesul de avizare/aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2. CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (S = 1197 din măsurători) este proprietatea S.C. RYLEDOM CONSTRUCT S.R.L. prin Răducanu Gabriel Romeo.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, localizat pe Str. Nicu D. Miloșescu , NR. 24, nr. Cad. 65253.

Terenul este situat în UTR nr. 3 – Lm.u.3, în cadrul unei subzone exclusiv rezidențiale (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - cu clădiri P,P+1, P+2.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiu topografic

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice din care rezultă că terenul nu prezintă declivități semnificative, el fiind aproape complet plat și nu are fond construit. Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj figurează la anexe.

Studiu Geotehnic

Pentru terenul studiat s-a efectuat studiu geotehnic, concluziile fiind următoarele:

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile

prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

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

Conform prevederilor P.U.G. Târgu-Jiu, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională UTR nr. 3 – Zonă locuințe individuale Vădeni, conform L.M.u, zonă predominant rezidențială de locuințe individuale și funcțiuni complementare admise:

- Instituții publice și servicii compatibile cu funcția de locuire;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale;
- Accese carosabile, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Aceasta zonă funcțională este reglementată prin prevederile capitolului IV.2.1 din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Târgu-Jiu.

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează investitorul S.C. RYLEDOM CONSTRUCT S.R.L. prin Răducanu Gabriel Romeo, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 3 - stabilite prin PUG – Mun. Tg-Jiu.

3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe str. Nicu D. Miloșescu , NR. 24, în prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din str. Nicu D. Miloșescu .

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Amplasamentul are o formă rectangular regulată în plan, de dreptunghi, dimensiunile fiind specificate în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- N - nr. cad. 48786;
- S – str. Nicu D. Miloșescu ;
- E – nr. cad. 36766;
- V - nr. cad. 1059;

Zona are un caracter omogen din punctul de vedere al ocupării terenurilor cu fond construit, este ocupată de locuințe individuale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din zidărie, metal sau lemn, porți la accese). Starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit, însă într-o stare bună.

Indici de ocupare a terenului:

P.O.T. : 0.0%

C.U.T. : 0.0

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Zona studiată este o zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de P, P+1+M, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este o zonă predominant rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.6. Regimul juridic al terenurilor

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în 2 categorii de proprietate:

- zona străzilor – terenuri proprietate publică de interes local – str. Nicu D. Miloșescu ;
- terenuri private - proprietate privată a unor persoanelor fizice sau juridice;

Terenul studiat aparține persoanei juridice S.C. RYLEDOM CONSTRUCT S.R.L. prin Răducanu Gabriel Romeo, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 892/27.11.2022.

3.7. Caracteristicile geofizice ale terenului de amplasament

- Conform normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri", pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=50 ani, construcția este amplasată în zona 0,15 g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

- Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu $g_{ref}=0,40$ kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 "Cod de proiectare. Încărcări date de vânt".

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_k=2.0$ KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor".

3.8. Analiza fondului construit existent

Structura clădirilor din vecinătatea amplasamentului este realizată din beton armat cu închideri din zidărie portantă, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică sau tablă. Starea clădirilor este în general bună datorită vechimii mici și a întreținerii adecvate a lor.

3.9. Echiparea edilitară existentă

Terenul studiat este situat într-o zonă ce dispune de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, rețea de televiziune și internet prin cablu, rețea de transport urban și de salubritate.

4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, 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 – program

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei clădiri de imobile locuințe înșiruite.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor 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, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

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

a. Criterii compoziționale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol reglementat în zonă;
- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută (retragerile sunt cotate pe planșa nr. 2):

- construcția cu destinația locuințe înșiruite, cu o retragere de min. 6m față de limita vestică, min. 1m față de limita sudică și nordică și min 15m față de limita estică;

- asigurarea accesului carosabil și pietonal pe lot se realizează din str. Nicu D. Miloșescu .

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelă studiată: 1197 mp din măsurători

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcție propusă (locuințe izolate):

- regim de înălțime P+1
- înălțime maximă la streșină/atic 5.4m de la cota zero;
- înălțime maximă la coamă 7.9m de la cota zero;
- suprafață construită la sol – 73.8mp x 4 locuințe = 295.2 mp;
- suprafață construită desfășurată 147.6mp x 4 locuințe = 590.4 mp;

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = 479.4 mp

Spații verzi și grădină

- suprafață ocupată = 422.4 mp

Accesul la proprietate se face din str. Nicu D. Miloșescu - pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni pe terenul proprietate publică, între partea carosabilă și aliniament respectiv pe trotuarul existent.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru întocmirea documentației au fost depuse următoarele acte:

- CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR 892/27.11.2022;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 411/14.03.2024 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. TÂRGU-JIU;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 65253;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL NR. 65253
- PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei nu se modifică.

Pentru realizarea obiectivului de investiție - construire locuință și împrejmuire, în incinta imobilului studiat, se propune următoarea amplasare:

A. zona edificabilă – locuință

pentru clădirea de locuit, edificabilul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limitele laterale - min. 0.6m
- față de limitele posterioare - min. 2.0m
- față de limita stradală min. - 9.38m

pentru construcția de locuit sunt luați în considerare următorii indicatori:

- regim de înălțime parter+etaj;
- accese în clădire:

- accesul pietonal se va asigura din str. Nicu D. Miloșescu , în mod direct pentru loturile 2 și 5 și printr-o alee de servitute cu lățimea de 4.0m pentru loturile 3 și 4;

funcționalități propuse:

- parter – living, bucatărie, birou, baie/WC, casa scării

- etaj – dormitoare, baie, hol, casa scării;

caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - C

- clasa de importanță a construcției - IV

sistem constructiv propus:

Fundații continue din beton simplu C12/C15, elevații din beton armat C20/25, stâlpișori, centuri și grinzi din beton armat C20/25, zidărie portantă din blocuri ceramice cu goluri verticale sau BCA, șarpantă din lemn sau tip terasă.

B. Zona circulații în incinta imobilului

- Trotuare, alei și parte carosabilă:

• suprafață ocupată = cca 479.4 mp cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces pietonal, trotuar și carosabil de acces (pe servitute).

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

C. Spații verzi:

• suprafață ocupată = cca. 422.4 mp

• Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea construcțiilor noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele sistematizate și acreditate prin agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcția propusă pe regim de înălțime P+1, nu este dominantă în contextul actual al zonei.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Parcela existentă nu deține construcții. Terenul este liber de orice sarcină - rețele subterane, beciuri.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul se va face din str. Nicu D. Miloșescu prin amenajarea unei servituți pentru intrare și ieșire din loturile 3 și 4 iar în interiorul parcelei se va amenaja o suprafață de teren pavată/betonată/asfaltată care va fi atât carosabilă cât și pietonală.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma parcelei și particularitățile topografice și amplasarea în raport cu clădirile situate pe parcelele învecinate.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Parcela nu se află în zona de protecție a unui monument de arhitectură (Lista Monumentelor Istorice), a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic National) sau în aria unui sit Natura 2000.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul studiului 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. Funcțiunea de locuire respectă funcțiunea dominantă a zonei.

Se vor amenaja platforme destinate pentru depozitarea europubelelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, ce vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurare unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Preluarea și depozitarea la centrul de colectare sau la groapa de gunoierie a localității se va face prin grija beneficiarului și a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul prezent se propune a fi realizat o servitute pentru accesul pe loturile 3 și 4 nou create.

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 peisagistica specifică unei parcele cu funcțiunea de locuire.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Profilul străzii Nicu D. Miloșescu este de categoria III. Prin PUD se recomandă cedarea servituții nou create în domeniul public.

4.13. Lucrări de sistematizare verticală necesare

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la cca. 0.30 m față de terenul amenajat. Terenul nu prezintă declivități semnificative, astfel nu este necesară realizarea de rambleuri sau debleuri. Vor fi executate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. Regimul de construire

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este următorul:

- N – 4.30 m față de proprietate privată CF 48786;
- S – 9.38 m față de limita stradală Nicu D. Miloșescu;
- E – 1.00 m față de proprietate privată CF 36766;
- V – 1.00 m față de proprietate privată nr. cad. 1059;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform cu planșa 2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafețe construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

$$CUT = S. \text{ desfășurată} / S. \text{ teren} = 590 / 1197 = 0,49 - \text{PROPUS (maxim 0.90 c.f. RLU PUG Tg-Jiu)}$$

Procentul de ocupare a terenului (POT) raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$POT = (S. \text{ construită} / S. \text{ teren}) * 100 = (295 / 1197) * 100 = 24.66$ - PROPUS (maxim 30% c.f. RLU PUG Tg-Jiu);

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 1 din R.L.U și este maxim P+2

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane.

Asigurarea agentului termic

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire centrală cu combustibil gazos.

Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalațiilor și echipamentelor interioare prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă pe str. Nicu D. Miloșescu , la o distanță minimă de 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare, conform Alin. 2 /Art. 27 / Cap. III / Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Canalizare

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului, se prevede realizarea unui bransament la rețeaua de canalizare în sistem centralizat a municipiului.

Deșeuri

Pentru evacuarea deșeurilor provenite din imobil se vor amplasa o serie de pubele de gunoi tip europubela.

4.16. Bilanț teritorial existent și propus, în limita amplasamentului studiat

CONSTRUCȚII/UTILITĂȚI	EXISTENT			PROPUS			REGLEMENTAT		
	SC (mp)	SD (mp)	%	SC (mp)	SD (mp)	%	SC (mp)	SD (mp)	%

Locuință	0.00	0.00	0	295	590	25	359	1077	30
Trotuare, alei pietonale și carosabile	0		0	479		40			
Spații verzi	1197		100	423		35	60		5
Total suprafață teren	1197		100	1197		100			

P.O.T.	0			24.66			30.00		
C.U.T.	0.00			0.49			0.90		
Nr. niveluri	0			2			2		

5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ÎMPREJMUIRE, în mun. Tg-Jiu, Str. Nicu D. Miloșescu , nr. 24, a rezultat în urma unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibile a se dezvolta în zonă de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcționalitatea propusă a fi realizată pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei și este stabilit prin PUG Mun. Tg-iu, UTR nr. 3, LM.u.3 - zonă predominant rezidențială cu clădiri P - P+2 de tip urban și funcțiuni complementare.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici: POT 24.66 % CUT 0.49

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la str. Nicu D. Miloșescu .

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (DTAC, PTh - DE). După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Tg-Jiu, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Mun. Tg-Jiu va putea trece la fazele DTAC, PT, DE de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de impunere a condițiilor urbanistice în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

Întocmit,

Urb. Fintînă Marian

Verificat,

Arh. Pasăre Viorel Dorel