

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	4
2.	CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	5
2.1.	Concluzii din documentații deja elaborate	5
2.2.	Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.	7
3.	CAPITOLUL 3 –SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	7
3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicație	7
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	7
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.....	8
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate	8
3.7.	Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	8
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora	9
3.9.	Adâncimea apei subterane.....	9
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc)	10
3.11.	Analiza fondului construit existent.....	10
3.12.	Echiparea existentă.....	10
4.	CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI	11
4.1.	Obiective noi solicitate prin tema – program	11
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	12
4.3.	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	13
4.4.	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute....	13
4.5.	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente	14
4.6.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	14
4.7.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	14
4.8.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	14
4.9.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.....	14
4.10.	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	14
4.11.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	14
4.12.	Profiluri transversale caracteristice	15
4.13.	Lucrări necesare de sistematizare verticală	15
4.14.	Regimul de construire	15
4.15.	Coeficientul de utilizare a terenurilor.....	15
4.16.	Asigurarea utilităților	16
4.17.	Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).....	16
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZII.....	17

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE:

P.U.D. și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire locuințe individuale

- AMPLASAMENT:

Județul Gorj, Municipiul Târgu-Jiu, strada Petrești, nr.84, C.F. 65272, nr. Topografic 65272

- BENEFICIAR:

Ciora Ioan

- ELABORATOR:

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

- DATA ELABORĂRII:

Aprilie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia 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 „OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUIȚE INDIVIDUALE”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 331/01.03.2024 eliberat de Primăria mun. Târgu-Jiu.

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

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 nr. 279/1995, aprobat prin H.C.L. nr. 159/1998, prelungit prin H.C.L. nr. 537/30.10.2023 și Regulamentul Local de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

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.)

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1:500 și 1:1000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;

- situația existentă;

- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

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.

1.3. 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 formularelor, 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

2. CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (S = 2570,00 din măsurători) este proprietatea familiei Ciora Ioan și Ciora Anișoara.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, localizat pe STR. PETREȘTI, NR. 84, JUDEȚUL GORJ, nr. cad. 65272.

Terenul este situat în UTR nr. 12 – Lm.su.12, 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

Ridicare topografică

Terenul este plat și nu prezintă declivități majore care să afecteze modul de realizare a clădirilor sau să impună construirea unor ziduri de sprijin. Pe terenul studiat nu există fond construit.

Studiu Geotehnic

SĂPĂTURA DESCHISĂ

Pereții verticali de cca 1,00 - 1,50 metri înălțime liberă în faza excavațiilor, nu vor trebui protejați în mod special.

În condițiile propuse, betonarea se va realiza "în uscat"; eventual pe suprafața bazei săpăturii generale, se vor putea prevedea 1 ... 2 foraje echipate pentru epuismențe de apă subterană, dacă va fi necesar. ÎN TOATE CAZURILE, SE VA EVITA ORICE REMANIERE A NISIPURILOR FINE - MARI de sub nivelul de fundare, ÎNAINTEA BETONĂRII; în situații extreme, pământul remaniat, inundat, înnoroiț etc., va trebui integral înlocuit cu pietriș și nisip ÎNDESAT (COMPACTAT).

Se va evita, pe cât posibil, săparea în nisipuri fine aflate sub apă.

Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-un strat de sol vegetal sub care se dezvoltă un strat de praf nisipos până la adâncimea de -1,50 și un strat de pietrișuri nisipoase cu intercalații de nisip mijlociu, cenușiu cu lentile de argilă cenușie vânăță .

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se:

- presiunea convențională - 650 kPa la adâncimea de 1,20 m.

Din cauza unor posibile variații de facies pe orizontală sau pe verticală, nepuse în evidență de forajul efectuat, se recomandă o presiune convențională de 200 kPa, în ipoteza unor fundații directe continui sau izolate, la adâncimea de 1,0 - 1,2 m

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80m

Standardul SR EN 1997-1 impune luarea în considerare în proiectarea geotehnică a așa numitelor situații de proiectare, care trebuie astfel alese încât să acopere toate condițiile fizice care pot apărea pe parcursul execuției și exploatarei construcțiilor.

În SR EN 1990, situația de proiectare este definită drept un set de condiții fizice reprezentând condițiile reale întâlnite într-un anumit interval de timp, pentru care proiectarea demonstrează că stările limită relevante nu sunt depășite. Sunt, de asemenea, definite diferitele situații de proiectare care corespund stărilor limită ultime și de exploatare. La proiectare, trebuie avute în vedere situațiile de proiectare pe termen scurt și pe termen lung.

În condițiile menționate este posibilă realizarea fundațiilor directe într-o săpătură deschisă, practic "în uscat" (eventual, cu epuismențe moderate de apă meteorică).

Sistemul de fundare directă a obiectivului în condițiile formulate mai sus, pe fundații continui sau izolate include următoarele elemente esențiale:

- săpătura generală , deschisă și
- fundația propriu-zisă

S-a marcat zona în care terenul bun de fundare se găsește la adâncime mai mare, respectiv sub 4 m.

În acea zonă se recomandă excavarea pe o adâncime mai mare și realizarea de umpluturi controlate până la adâncimea de fundare sau realizarea altor tipuri de fundații (piloți, etc).

Studiu privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei

În urma studiului efectuat, recomandăm utilizarea pompelor de căldură aer - apă pentru încălzirea obiectivului. Avantajele sunt:

- Existența unor surse gratuite de căldură de tipul: aer (aerul exterior sau aerul evacuat prin instalațiile de ventilare), apa (apa de suprafață, apa freatică, apa caldă uzată evacuată prin instalațiile de canalizare);
- Posibilitatea utilizării aceleași instalații, printr-o simplă inversare a ciclului, pentru răcire în anotimpul calduros.
- Superioritatea sistemelor care utilizează pompe de căldură, atât din punct de vedere economic, cât și din punct de vedere al protecției mediului înconjurător prin reducerea semnificativă a emisiilor de CO₂;

- Înlăturarea inconvenientelor provocate de utilizarea combustibililor clasici (transport, stocare, poluare);

- Se utilizează numai echipamente silențioase;
- Nu este necesară utilizarea coșurilor de fum;
- Având în vedere că nu se folosește flacăra deschisă, nu există pericol de explozie.

Notă: Montarea pompelor de căldură implică costuri destul de ridicate. Până la realizarea unei astfel de investiții se recomandă folosirea unei centrale termice.

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. 12 – Zonă locuințe individuale strada Petrești, nr.84, conform LM.su 12, zonă predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban 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.

Această 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 Ciora Ioan, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 12 - stabilite prin PUG – mun. Tg.-Jiu.

3. CAPITOLUL 3 –SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe STR. PETREȘTI, NR. 84, JUDEȚUL GORJ, în prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din str. Petrești.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

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

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- N – Str. Petrești;
- E - Moș. Cosma Ion, Nr. Cad. 68433;
- S – Chera Maria;
- V – Girlea Constantin, Nr. Cad. 65271;

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 în situația existentă:

P.O.T. : 0.00%

C.U.T. : 0.00

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,P+2, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5. Destinația clădirilor

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

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

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

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

Terenul studiat aparține persoanelor fizice Ciora Ioan și Ciora Anișoara, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1886/15.11.2023.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

SĂPĂTURA DESCHISĂ

Pereții verticali de cca 1,00 - 1,50 metri înălțime liberă în faza excavațiilor, nu vor trebui protejați în mod special.

În condițiile propuse, betonarea se va realiza "în uscat"; eventual pe suprafața bazei săpăturii generale, se vor putea prevedea 1 ... 2 foraje echipate pentru epuismențe de apă subterană , dacă va fi necesar. În toate cazurile, SE VA EVITA ORICE REMANIERE A NISIPURILOR FINE - MARI de sub nivelul de fundare, ÎNAINTEA BETONĂRII; în situații extreme, pământul remaniat, inundat, înnoroit etc., va trebui integral înlocuit cu pietriș și nisip ÎNDESAT (COMPACTAT).

Se va evita, pe cât posibil, săparea în nisipuri fine aflate sub apă.

Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-un strat de sol vegetal sub care se dezvoltă un strat de praf nisipos până la adâncimea de -1,50 și un strat de pietrișuri nisipoase cu intercalații de nisip mijlociu, cenușiu cu lentile de argilă cenușie vânăță .

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se:

- presiunea convențională - 650 kPa la adâncimea de 1,20 m.

Din cauza unor posibile variații de facies pe orizontală sau pe verticală, nepuse în evidență de forajul efectuat, se recomandă o presiune convențională de 200 kPa, în ipoteza unor fundații directe continui sau izolate, la adâncimea de 1,0 - 1,2 m

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80m

Standardul SR EN 1997-1 impune luarea în considerare în proiectarea geotehnică a așa numitelor situații de proiectare, care trebuie astfel alese încât să acopere toate condițiile fizice care pot apărea pe parcursul execuției și exploatării construcțiilor. În SR EN 1990, situația de proiectare este definită drept un set de condiții fizice reprezentând condițiile reale întâlnite într-un anumit interval de timp, pentru care proiectarea demonstrează că stările limită relevante nu sunt depășite. Sunt, de asemenea, definite diferitele situații de proiectare care corespund stărilor limită ultime și de exploatare. La proiectare, trebuie avute în vedere situațiile de proiectare pe termen scurt și pe termen lung.

În condițiile menționate este posibilă realizarea fundațiilor directe într-o săpătură deschisă, practic "în uscat" (eventual, cu epuisme moderate de apă meteorică).

Sistemul de fundare directă a obiectivului în condițiile formulate mai sus, pe fundații continui sau izolate include următoarele elemente esențiale:

- săpătura generală , deschisă și
- fundația propriu-zisă

S-a marcat zona în care terenul bun de fundare se găsește la adâncime mai mare, respectiv sub 4 m. În acea zonă se recomandă excavarea pe o adâncime mai mare și realizarea de umpluturi controlate până la adâncimea de fundare sau realizarea altor tipuri de fundații (piloți, etc).

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Pe terenul studiat nu există accidente de teren.

3.9. Adâncimea apei subterane

Acviferul freatic a fost identificat ca fiind constituit din orizonturi permeabile dispuse sub formă lenticulară, care prezintă legătură hidraulică între ele. Stratul permeabil este alcătuit în principat dintr-un orizont litologic constituit din strate semipermeabile de argile și prafuri nisipoase și strate permeabile formate din nisipuri medii.

Cota acoperişului stratului permeabil măsurată de la suprafaţa solului a fost identificată în zona unde se propune executarea lucrărilor la -1,20 m, iar cota patului stratului permeabil este la - 2,80 m, întregul mediu permeabil prezentând o grosime de 1,60 m. El este aşezat peste un orizont impermeabil constituit din strate de tip argilo-marnos.

Nivelul hidrostatic momentan care a fost determinat prin măsurători la nivelul acestui orizont acvifer în perioada de investigare, s-a situat la cota de -1,60 m. Valoarea determinată a coeficientului mediu orizontal de filtraţie (Kfo) al acestui orizont permeabil a fost de 0,00038 m/s, iar valoarea determinată a coeficientului mediu vertical de filtraţie (Kfv) al acestui orizont permeabil a fost de 0,00026 m/s. Valoarea calculată a coeficientului mediu total de filtraţie (Kfnt) al stratului permeabil a fost de 0,0003 m/s.

Sub aspect hidrochimic acest orizont acvifer se încadrează în tipul moderat bicarbonat (21,96 %)-calcic (20,50 %), apoi slab clorurat (14, 18 %)- moderat magnezian (18,28 %).

Acest strat acvifer de mică adâncime prezintă la nivelul întregului spaţiu de intravilan al zonei următoarele particularităţi hidrogeologice :

- Dependenţa nivelului freatic de factorii naturali de alimentare şi mai ales de cei de drenare, cu tendinţa de scădere sub - 2 m adâncime în perioadele cu secetă excesivă, dar şi de stabilizare frecventă la adâncimi de -1,20 m faţă de cota naturală a terenului;

- Captarea prin puţuri săpate sau fântâni săteşti, a unui potenţial acvifer exprimat prin debite exploatabile de 1,0 - 3,0 l/s, în condiţiile unor permeabilităţi medii pe acvifer de $K = 1 - 7$ m/zi;

Vulnerabilitatea sporită la riscul poluării apei freactice sub impactul activităţilor antropice desfăşurate atât în zonele de intravilan, cât şi pe terenurile agricole din zonele de câmp învecinate concretizată prin prezenţa frecventă în concentraţii semnificative a azotaţilor, azotiţilor organice şi o deosebit de mare încărcare bacteriană conform datelor de arhivă consultate.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc)

Din punct de vedere seismic zona de calcul este de calcul este $ag = 0,15$ g şi o valoare a perioadei de colţ $Te = 0,7$ s; intensitatea seismică de calcul VIII, scara MSK, cu o pauză de revenire de 125 ani.

3.11. Analiza fondului construit existent

Structura clădirilor din vecinătatea amplasamentului este realizată din beton armat cu închideri din zidărie portantă, şarpantă din lemn şi învelitoare din ţiglă ceramică sau tablă. Starea clădirilor este în general bună datorită vechimii mici şi a întreţinerii adecvate a lor.

3.12. Echiparea existentă

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

4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

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 opt locuințe individuale.

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 amplasamentelor propuse au fost următoarele:

a. Criterii compoziționale

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

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol reglementat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădiri, 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):

- construcțiile cu destinația locuințe individuale, cu o retragere de min. 5,00 m față de partea frontală după aleea de acces și min. 0,60 m față de limitele laterale și o retragere minimă față de limita din spate de 2,00 m, conform art. 612 Cod Civil;

- asigurarea accesului carosabil și pietonal pe lot se realizează din str. Petrești.

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelei studiate: 2570,00 mp din măsurători.

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcții propuse (opt locuințe individuale):

- regim de înălțime P+1
- înălțime maximă la streșină/atic 5.62 m de la cota zero;
- înălțime maximă la coamă 7.54 m de la cota zero;
- suprafață construită la sol (pentru o locuință)– 84.6 mp
- suprafață construită desfășurată (pentru o locuință)- 169.2 mp;
- suprafață construită la sol (pentru opt locuințe) – 676.8 mp;
- suprafață construită desfășurată (pentru opt locuințe)- 1353.6 mp.

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = 1142,00 mp

Spații verzi și grădină

- suprafață ocupată = 751,00 mp

Accesul la proprietate se face din str. Petrești - 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 1886/15.11.2023;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 331/01.03.2024 eliberat de Primăria mun. Tg.-Jiu ;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 65272;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL NR. 65272
- PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor 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 locuințe individuale, în incinta imobilului studiat, se propune următoarea amplasare:

A. zona edificabilă – locuință

pentru clădirile de locuit, amplasamentele propuse au următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limita nord min. 2.75 m
- față de limita sud min. 10.36 m
- față de limita estică min. 5.77 m
- față de limita vestică min. 0.60 m

pentru construcțiile de locuit sunt luați în considerare următorii indicatori:

- regim de înălțime parter+etaj;

accese în clădiri:

- accesul pietonal se va asigura din str. Petrești, prin intermediul aleilor pietonale;

funcționalități propuse:

- parter – cameră de zi, bucatărie, baie, dormitor, hol+casa scării;

- etaj – trei dormitoare, baie, hol+casa scării, terasă acoperită;

caracteristici de performanță a construcțiilor:

- categoria de importanță - C

- clasa de importanță a construcției - III

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 cu învelitoare din șindrilă bituminoasă.

finisaje propuse:

Locuințele propuse vor avea o șarpantă în 2 ape cu învelitoare din tablă profilată de culoare gri prevăzută cu jgheaburi, burlane și parazăpezi. Pereții exteriori vor fi finisați cu vopsea decorativă de culoare gri deschis. Soclul va fi finisat cu piatră decorativă. Tâmplăria va fi din P.V.C. de culoare gri.

B. Zona circulației în incinta imobilului

- Trotuare, alei și parte carosabilă:

• suprafață ocupată = cca 1142,00 mp cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces pietonal, trotuar și carosabil de acces.

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. 751,00 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 construcțiilor 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 menținute

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

Construcțiile propuse pe regim de înălțime P+1, nu sunt dominante în contextul actual al zonei.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Parcela existentă nu deține construcții. Terenul este liber de orice sarcină.

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

Accesul se va face din str. Petrești prin amenajarea unor alei pentru intrare și ieșire 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 obiectivelor 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) sau a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic Național).

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcțiile ce fac 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 va amenaja o platformă destinată pentru depozitarea europubelelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, ce va fi împrejmuțată, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Preluarea și depozitarea la centrul de colectare sau la groapa de gunoieră 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 nu se propune a fi realizate obiective de utilitate publică.

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 unei parcele cu funcțiunea de locuire.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Profilul străzii Petrești este de categoria III - colectoare. Prin PUD nu este prevăzută cedarea unei porțiuni din teren pentru asigurarea traficului auto și pietonal.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Construcțiile vor avea cota $\pm 0,00$ la cca. 0.60 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 – Str. Petrești;
- E - Moș. Cosma Ion, Nr. Cad. 68433;
- S – Chera Maria;
- V – Girlea Constantin, Nr. Cad. 65271;

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

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.

$POT = (S. \text{ construită} / S. \text{ teren}) \times 100 = (676.8 / 2570) \times 100 = 26.33\%$ - 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. Coeficientul de utilizare a terenurilor

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;

$CUT = S. \text{ desfășurată} / S. \text{ teren} = 1353.6 / 1469 = 0,92$ - PROPUS (maxim 0.90 c.f. RLU PUG mun. Tg-Jiu)

4.16. Asigurarea utilităților

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate, pe o lungime de aproximativ 97 m până la obiectivul propus.

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. Dumbrava, 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 igienă 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.

4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

CONSTRUCȚII/UTILITĂȚI	EXISTENT			PROPUȘ			REGLEMENTAT (valori maxime/minime)		
	S.C. (mp)	S.D. (mp)	% (din S.C.)	S.C. (mp)	S.D. (mp)	% (din S.C.)	S.C. (mp)	S.D. (mp)	% (din S.C.)
Locuințe individuale	0.00	0.00	0	676.80	1353.60	26	771	2313	30
Trotuare, alei pietonale și carosabile	0		0	1142		44			
Spații verzi	0		0	751		29	129		5
Total suprafață teren	2570		100	2570		100			
P.O.T.	0			26.33			30		
C.U.T.	0.00			0.53			0.90		
Nr. niveluri	0			1			3		

5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE LOCUIŢE INDIVIDUALE, în mun. Tg-Jiu, STR. PETREȘTI, NR. 84, JUDEȚUL GORJ, 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-Jiu, UTR nr. 12, Lm.su.12 - zonă predominant rezidențială cu clădiri P ... P+2, de tip urban și funcțiuni complementare.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

POT propus = 26.33%, CUT propus = 0.53

Planul Urbanistic de Detaliu (prescurtat PUD) este documentația aferentă Planului Urbanistic General (PUG) și Planului Urbanistic Zonal (PUZ). Planul Urbanistic de Detaliu explică în detaliu conținutul PUG și PUZ. Planul Urbanistic de Detaliu este corelat cu Certificatul de Urbanism și prezintă documentația ce stabilește condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv de pe un anumit amplasament.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește următoarele:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT) pentru investiția propusă în condițiile încadrării în POT maxim admis prin PUG/PUZ aprobat;
- accesul pe parcelă și racordarea la rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică;
- distanțele dintre suprafața pe care se poate construi și perimetrul parcelei;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea parcelei;
- conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- permisivitățile și constrângerile urbanistice privind volumele construite, materialele și culorile folosite;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit.

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, după aprobare, devine act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

Pentru a putea elibera Autorizația de Construire, funcționarii din cadrul Primăriei consultă Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul respectiv.

Întocmit,
Urb. Fintină Marian

Verificat,
Arh. Pasăre Viorel Dorel