

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 |
| 2.1.1. | Situarea obiectivului în cadrul localității | 5 |
| 2.1.2. | Concluziile studiilor de fundamentare | 5 |
| 2.1.3. | Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobrate anterior | 6 |
| 2.2. | Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D. | 6 |
| 3. | CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ | 7 |
| 3.1. | Accesibilitatea la căile de comunicații | 7 |
| 3.2. | Suprafața ocupată, limite și vecinătăți | 7 |
| 3.3. | Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere | 7 |
| 3.4. | Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic | 7 |
| 3.5. | Destinația clădirilor | 7 |
| 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 | 8 |
| 3.9. | Adâncimea apei subterane | 9 |
| 3.10. | Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc) | 9 |
| 3.11. | Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.) | 9 |
| 3.12. | Echiparea edilitară existentă | 9 |
| 4. | CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI | 10 |
| 4.1. | Obiective noi solicitate prin tema – program | 10 |
| 4.2. | Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor | 11 |
| 4.3. | Capacitatea, suprafața desfășurată | 12 |
| 4.4. | Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi | 12 |
| 4.5. | Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute | 13 |
| 4.6. | Principii de intervenție asupra construcțiilor existente | 13 |
| 4.7. | Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale | 13 |
| 4.8. | Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei | 13 |
| 4.9. | Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta | 13 |
| 4.10. | Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării | 13 |
| 4.11. | Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului | 14 |
| 4.12. | Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi | 14 |
| 4.13. | Profiluri transversale caracteristice | 14 |
| 4.14. | Lucrări necesare de sistematizare verticală | 14 |
| 4.15. | Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor) | 14 |
| 4.16. | Coeficientul de utilizare a terenurilor | 15 |
| 4.17. | Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri) | 15 |
| 4.18. | Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus) | 16 |
| 5. | CAPITOLUL 5 – CONCLUZII | 16 |

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA PROIECTULUI:

Elaborare P.U.D. pentru construire trei locuințe

- AMPLASAMENT:

Mun. Tg-Jiu, Str. Panduri, nr. 141, Jud. Gorj, Nr. Cad. 63566

- BENEFICIAR:

S.C. UBALDO CONS S.R.L. prin Gavrilu Alexandru

- ELABORATOR:

S.C. Storyplan 3D S.R.L.

- DATA ELABORARII:

Ianuarie 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 PENTRU CONSTRUIRE TREI LOCUINȚE”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 84 din 18.01.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este construirea a trei imobile P 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.

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.

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.

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

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 = 1350 din măsurători) este proprietatea S.C. UBALDO CONS S.R.L. prin Gavrilu Alexandru.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, localizat pe Str. Panduri, nr. 141, nr. cad. 63566.

Terenul este situat în UTR nr. 32 – Zonă locuințe individuale Panduri – Voinigești, în zonificarea Lm.u.32 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

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

Studiu Geotehnic

Stratificația terenului de fundare este relativ uniformă până la adâncimile și cotele corespunzătoare tălpii excavației, concluzie la care s-a ajuns pe baza urmării succesiunii straturilor întâlnite.

Ținând seama de tipul de fundații ce se pretează a fi executate la acest tip de obiectiv (fundații continue), rezultă că apare ca probabilă posibilitatea fundării directe a obiectivului la un nivel apropiat de adâncimea $D_f = -1,20 - 1,50$ m, cu baza fundației plasată la nivelul stratului de bolovănișuri și pietrișuri. 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 izolate include următoarele elemente esențiale:

- săpătură generală, deschisă și
- fundația propriu zisă

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

În urma studiului se recomandă utilizarea pompelor de căldură aer - apă pentru încălzirea imobilelor, însă doar pentru cele 2 imobile aflate la o distanță mai mare de str. Panduri pentru care costurile extinderii rețelei de gaze naturale face ca utilizarea pompelor de căldură să fie o soluție mai economică, iar pentru imobilul cel mai aproape de str. Panduri, din cauza costurilor mai mari de implementare a unei pompe de căldură se va folosi o centrală termică.

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. 32 – Zonă locuințe individuale Panduri – Voinigești, conform LM.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. UBALDO CONS S.R.L. prin Gavrilu Alexandru, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 32 - stabilite prin PUG – Mun. Tg-Jiu.

3. CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are acces auto și pietonal direct din str. Panduri, dar și din drumul de servitute cu care se învecinează pe latura de nord.

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 – drum servitute nr. cad. 63565;
- S – nr. cad. 63567;
- E – nr. cad. 63563;
- V – str. Panduri (D.e. 1);

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 împrejmuiri (garduri din zidărie, metal sau lemn, porți la accese). Starea clădirilor învecinate existente este într-o stare bună datorită unei vechimi mici.

Indici de ocupare a terenului existenți la momentul elaborării P.U.D.:

P.O.T. : 0.67%

C.U.T. : 0.01

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu are o construcție amplasată în partea de sud-vest, cu destinația de anexă gospodărească, în suprafață de 9.00mp și cu un regim de înălțime parter.

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, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este o zonă predominant rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare, de regulă anexe gospodărești.

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. Panduri și alei de servitute;
- terenuri private - proprietate privată a unor persoanelor fizice sau juridice;

Terenul studiat aparține persoanei juridice S.C. UBALDO CONS S.R.L. prin Gavrilu Alexandru, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 7917 din 12.12.2023.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

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 vânătă.

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se, pentru nisipuri medii cu îndesare medie: - presiunea convențională - 500 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 250 kPa, în ipoteza unor fundații directe continui sau izolate.

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 intra-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.

- 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 acțiuni zăpezii asupra construcțiilor".

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

Rețeaua hidrografică este formată din râul Jiu care în zonă are o adâncime a talvegului de pana la 2,5 m față de maluri.

În zona studiată sunt straturi acvifere, unul începând de la adâncimea de 0,5 m în pietrișurile de terasă, care este un nivel freatic permanent cu o direcție de curgere spre sud și vest, și care se găsește la 0,5 - 10 m de suprafața terenului. Acest acvifer se găsește și în fântânile din zonă.

Chimismul apelor, determinat în cadrul lucrărilor de studii ce se execută în zonă, relevă faptul că apa nu prezintă agresivitate față de metale și betoane.

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

Conform normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri", zona de calcul este de $a_g = 0,15$ g și o valoare a perioadei de colț $T_c = 0,7$ s, intensitatea seismică de calcul VIII, scara MSK, cu o pauză de revenire de 125 ani.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.)

Clădirile din vecinătate au un regim de înălțime ce variază între P și P+1, au o structură 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.

Construcția amplasată pe terenul studiat are destinația de anexă gospodărească, o suprafață de 9.00mp și un regim de înălțime parter, fiind construită din zidărie, lemn, oțel și învelitoare din plăci de azbociment, fiind într-o stare precară.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Terenul studiat este situat într-o zonă ce dispune de alimentare cu energie electrică (0.4kV), apă, gaze naturale, rețea de televiziune și internet prin cablu, rețea de salubritate.

În zonă nu există canalizare în sistem centralizat.

4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

Ca urmare a 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 unor clădiri de imobile locuințe individuale izolate.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unor 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):

- construcțiile cu destinația locuințe individuale izolate, cu o retragere de min. 4m față de aliniament, min. 0.6m față de limitele laterale și min. 2.0m față de limita estică (posteroară);
- asigurarea accesului carosabil și pietonal pe lot se realizează din str. Panduri.

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelă studiată: 1350 mp din măsurători

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcții propuse (locuințe individuale izolate):

- regim de înălțime P
- înălțime la streșină 2.95m de la cota zero;
- înălțime la coamă 4.41m de la cota zero;
- suprafață construită la sol – 107.95 mp/clădire;
- suprafață construită desfășurată 107.95 mp/clădire;

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = 502.14 mp

Spații verzi și gradină

- suprafață ocupată = 524.01 mp

Accesul la proprietate se face din str. Panduri - 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 7917 din 12.12.2023;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 84 din 18.01.2024 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. TÂRGU-JIU;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 63566;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL NR. 63566
- PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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 trei locuințe, în incinta imobilului studiat, se propune următoarea amplasare:

A. zona edificabilă – locuință

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

- față de limita vestică min. 17.55m
- față de limita sudică min. 2.00m
- față de limita nordică min. 6.41m
- față de limita estică min. 3.00m

pentru construcția de locuit sunt luați în considerare următorii indicatori:

- regim de înălțime parter+etaj;
- P.O.T. și C.U.T.

accese în clădire:

- accesul pietonal/carosabil se va asigura din str. Panduri, accesul în clădire se va face pe latura de nord a clădirilor;

funcționalități propuse:

- parter – living, bucătărie, 2 dormitoare, baie, C.T./WC, hol intrare, terasă acoperită;

caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D

- 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 țiglă ceramică sau metalică.

B. Zona circulației în incinta imobilului

- Trotuare, alei și parte carosabilă:

• suprafață ocupată = cca 502 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. 524 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. Capacitatea, suprafața desfășurată

Fiecare construcție va avea o suprafață construită de 107.95mp (total 323.85mp pentru toate cele 3 construcții) respectiv o suprafață desfășurată de 107.95mp (total 323.85mp pentru toate cele 3 construcții).

4.4. 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.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

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, nu este dominantă în contextul actual al zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se propune desființarea construcției existente (C1 – 9.00mp). Terenul este liber de orice sarcină - rețele subterane, beciuri.

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

Accesul se va face din str. Panduri prin amenajarea terenului pentru intrare și ieșire, în interiorul parcelei se va amenaja o suprafață de teren pavată/betonată/asfaltată care va fi atât carosabilă cât și pietonală.

4.8. 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.

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

Parcela nu se află în zonă de protecție a unui monument de arhitectură (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic National).

4.10. 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 gunoi a localității se va face prin grija beneficiarului și a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Prin prezentul P.U.D. nu se propun realizarea unor obiective de utilitate publică pe terenul studiat sau în imediata vecinătate a acestuia.

4.12. 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.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul străzii Panduri este de categoria III, cu o parte carosabilă de 7m în sistem dublu sens, fără trotuare amenajate și cu o distanță din marginea părții carosabile până în limita de proprietate de 6-7m. Prin PUD nu este prevăzută cedarea unei porțiuni din teren pentru asigurarea traficului auto și pietonal.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la cca. 0.58 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.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

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

- N – 6.41 m față de proprietate privată;
- S – 2.00 m față de proprietate privată;
- E – 3.00 m față de proprietate privată;
- V – 17.55 m față de limita stradală Panduri;

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

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

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

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.

$POT = (S. \text{ construită} / S. \text{ teren}) * 100 = (323/1350) * 100 = 23.99$ - PROPUS (maxim 30% c.f. RLU PUG Tg-Jiu);

4.16. 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;

$CUT = S. \text{ desfășurată} / S. \text{ teren} = 323/1350 = 0.24$ - PROPUS (maxim 0.90 c.f. RLU PUG Tg-Jiu)

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

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 pentru clădirea dinspre str. Panduri și cu pompe de căldură pentru restul clădirilor.

Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalațiilor și echipamentelor interioare prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă pe str. Panduri, 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 unor bazine etanș vidanjabile cu posibilitate de bransament la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat.

Deșeuri

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

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

| | EXISTENT | | | PROPUS | | | 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.) | | |
| Construcții | 9.00 | 9.00 | 0.67 | 323.85 | 323.85 | 24.0 | 405 | 1215 | 30 | | |
| Trotuare, alei pietonale și carosabile | 0 | / | 0 | 502.14 | / | 37.2 | / | / | / | | |
| Spații verzi | 0 | | 0 | 524.01 | | 38.8 | | | | 135 | 10 |
| Total suprafață teren | 1350 | | 100 | 1350 | | 100 | | | | | |
| P.O.T. | 0.67 | | | 23.99 | | | 30 | | | | |
| C.U.T. | 0.01 | | | 0.24 | | | 0.90 | | | | |
| Nr. niveluri | 0 | | | 1 | | | 2 | | | | |

5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE TREI LOCUINȚE, în mun. Tg-Jiu, Str. Panduri, nr. 141, 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. 32, LM.u.32 - zonă predominant rezidențială cu clădiri P = P+2 de tip urban și funcțiuni complementare.

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. Panduri .

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,
Arh. Pasăre Viorel Dorel