

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje “

AMPLASAMENT: Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, Str.Constructorilor, nr. 10 A

Nr. CAD./CF 57949

BENEFICIAR: PETREA ANDREEA DANIELA

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

PROIECT NR. 36/2023

-MAI 2023-

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE:

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1594 din 28.11.2022
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE
- ACT DE DEZMEMBRARE
- ACTE DE IDENTITATE ALE PROPIETARILOR
- AVIZE/ ACORDURI:
 - SANATATA POPULATIEI
 - SECURITATE LA INCENDIU
 - ENERGIE ELECTRICA
 - TAXA RUR
- MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE

- U.01 INCADRARE IN ZONA
- U.02 SITUATIE EXISTENTA
- U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
- U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
- U.05 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- U.06 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
- U.07 ILUSTRARE URBANISTICA A SOLUTIEI PROPUSE

MEMORIU GENERAL

CAPITOL 1- INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE :

Proiect nr.36/2023- P.U.D.

“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje “

- AMPLASAMENT :

Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, str. Constructorilor, nr. 10 A,

Nr. Cad. 57949

- BENEFICIAR :

PETREA ANDREEA DANIELA

- ELABORATOR :

S.C. ArhiGuide SRL

(Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, str. 9 Mai, nr.24, et.1.)

- DATA ELABORARII :

MAI 2023

1.2 OBIECTUL LUCRARIILOR :

Plan Urbanistic de Detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire editata a unuia sau mai multe obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza prin aprofundarea prevederilor din PLAN URBANISTIC GENERAL, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat in continuare sub denumirea prescurtata **P.U.D.** il constituie studierea si stabilirea unor conditii urbanistice privind **“AUTORIZAREA unor modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje”**.

Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 1594 din 28.11.2022, eliberat de Primaria Municipiului Targu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este stabilirea conditiilor de reabilitare, consolidare si extindere pe verticala, a unei constructii existente in municipiul Tg-Jiu, strada Constructorilor, nr. 10 A, avand regim de inaltime actual parter.

De asemenea are ca obiect:

- Dimensionarea, si configuratia constructiei
- Rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- Racordarea constructiei la circulatia orasului;
- Amplasarea constructiilor si Integrarea si armonizarea acestora in fondul construit existent;
- Circulatia juridical a terenurilor;

- Echiparea cu utilitati edilitare;

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr.50/1991 privind “Autorizarea executarii lucrarilor de constructii” –REPUBLICATA, corelata cu Metodologia de eliberare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu- ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicative GM 009 – 2000, cat si cu altele reglementari in materie de urbanism si amenajarea teritoriului.

Impreuna cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tg – Jiu (nr. 279/1995) si Regulamentul de Urbanism (HCL nr. 192/2020), prezentul P.U.D. capata dupa aprobare, valoare juridical si constituie un act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3 BAZA LEGALA :

Pentru intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se tine seama de legislatia specifica urbanismului, precum si de legislatia complementara domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor – republicata;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215/2001 privind administratia publica locala;

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si a urbanisului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar – republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara – republicata;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii – republicata;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuintei – republicata;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma in doeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente;
- Lega nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum si a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice – republicata;
- Legea nr. 96/1995 aprobarea O.G. 19/95 privind unele masuri de perfectionare a regimului achizitiilor publice, precum si a regimului de valorificare a bunurilor scoase din functiune, apartinand institutiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR n.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata;
- Codul Civil

- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protectia mediului ca urmare a impactului drum - mediu inconjurator;
- Hotararea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor special privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatatea publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei Modificat prin Ordinul 251/ 16.03.2012

1.4 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU :

Planul Urbanistic de Detaliu are urmatoarea structura – continut:

-piese scrise:

- Memoriul general PUD (capitolul 1-3): cuprinde tratarea in detaliu, sub aspect cantitativ si calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evolutiei zonei in corelatie cu evolutia localitatii si a situatiei existente, cu evidentierea disfunctionalitatilor, a optiunilor initiatorilor, cat si a reglementarilor ce se impun pentru realizarea acestor optiuni.

- Reglementarile de Urbanism (capitolul 4): enuntate sub forma unor permisiuni si/sau restrictii, explica si detaliaza Planul Urbanistic de Detaliu in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

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

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/500 si 1/2000, urmaresc ilustrarea urmatoarelor aspect:

-incadrare in zona

-situatie existenta

-reglementari urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU :

Planul Urbanistic de Detaliu, dupa aprobarea in conditiile legii de catre Consiliul Local al municipiului Targu-Jiu, devine instrumentul de lucru in activitatea administratiei locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum si de dezvoltare urbanistica a unitatii teritoriale de referinta de care apartine.

Pe baza PUD aprobat si in conditiile reglementarilor aferente acestuia, administratia locala in activitatea curenta poate elibera Certificatul de Urbanism, Autorizatii de Construire ori Autorizatii de Desfiintare pentru constructii de orice fel.

Pe baza PUD se poate realiza parcelarea juridica si tehnica a terenului precum si schimbarea destinatiilor terenurilor.

De asemenea, pe baza PUD aprobat in conditiile legii poate fii justificata respingerea unor cereri de construire care se constata a fi neconforme cu prevederile PUD si a reglementarilor aferente acestuia.

Odata cu aprobarea Consiliului Local, PUD capata si valoare juridical, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale. Din acest motiv, PUD este opozabil in justitie, in calificare conflictelor ce pot aparea intre persoane fizice/juridice, intre administratia locala si persoane fizice/juridice, sau in alte situatii.

1.6 MOD DE PREZENTARE :

Plan urbanistic de Detaliu a fost intocmit intr-un numar de doua exemplare, care sunt necesare atat in procesul de avizare/aprobare cat si, dupa aprobarea in conditiile legii, desfasurarii activitatii curente a autoritatilor administratiei locale interesate.

CAPITOLUL 2 - INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii :

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S= 154mp**) este proprietatea doamnei Petrea Andreea Daniela.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Targu-Jiu, fiind localizat pe strada Constructorilor, nr. 10A, nr. Cad. 57949.

Terenul este situat in UTR nr. 6- subzona Lie6, subzona de locuinte colective cu functiuni complementare.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare :

Investitia a necesitat intocmirea unui studiu geotehnic.

Studiul geotehnic intocmit de SC ASEAN SRL figureaza la anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior :

Conform prevederilor P.U.G. Targu-Jiu, terenul ce face obiectul documentatiei se afla in zona functionala UTR nr. 6- subzona de locuinte colective cu functiuni complementare.

POT existente ce se va mentine = 58%

CUT existente ce se va modifica = 0,58

CUT maxim = 1,5

Regim de inaltime maxim existent in zona P+4

Reglementarile aferente unitatii teritoriale de referinta permit eliberarea unei autorizatii de constructie cu conditia aprobarii in prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerea pe care o inainteaza investitorul , doamna Petrea Andreea, este in concordanta cu functiunile existente in zona UTR nr. 6– stabilite prin PUG – Targu-Jiu.

CAPITOLUL 3 - *ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE*

3.1 ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat pe strada. Constructorilor, nr. 10 A.

In prezent terenul are asigurat atat accesul carosabil, cat si cel pietonal, in mod direct, din strada Constructorilor (latura de Sud).

3.2 SUPRAFATA OCUATA, LIMITE SI VECINITATI

Amplasamentul are o forma relativ dreptunghi, dimensiunile fiind specificate in planul de amplasament si delimitarea a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

- N –CITEX TG-JIU, SC SUCCES NIC COM SRL
- S – Strada Constructorilor
- E – Petrea Andreea Daniela
(rest proprietate, provenit din aceeasi parcela)
- V – CITEX TG-JIU, SC SUCCES NIC COM SRL

De mentionat caracterul omogen al zonei, cu subzona de locuire colectiva si subzona industrială, terenul studiat aflandu-se la limita celor 2 subzone principale ale UTR 6.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE (situatie existenta):

Terenul ce face obiectul prezentului studiu NU este liber de constructii

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
CONSTRUCTII, UTILITATII	90mp	58%
SPATII VERZI	30mp	19%
SUPRAFETE PAVATE/BETONATE	34mp	23%
TOTAL SUPRAFETE TEREN	154 mp	100%
PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT)	58%	
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)	0.58	

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC :

Zona studiata este o zona rezidentiala predominand locuirea colectiva cu imobile avand regim de inaltime p+2, P+3 si P+4. Pe alocuri exista si parcele de teren cu locuire individuala sau alte servicii complementare locuirii (spatii comerciale, spalatorii auto, servicii, etc).

Din punct de vedere arhitectural, imobilele colective sunt blocuri moderne, dreptunghiulare, cu volumetrie simpla si acoperis terasa. Mai exista unele constructii cu regim de inaltime P sau P+1 si acoperis cald cu sarpanta.

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR :

Zona studiata este o zona rezidentiala , cu locuinte colective cu regim de inaltime P+3 – P+4, cu functiuni complementare.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR :

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in mai multe categorii de proprietate:

- Terenuri – domeniu privat al municipiului Targu-Jiu;
- Zona strazilor – domeniu public de interes local .
- Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat apartine doamnei Petrea Andreea– dobandit prin Contractul de Vanzare Cumparare.

3.7 CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT :

- Conform normativului P100-1/2003 “Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri”, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR= 50 ani, constructia este amplasata in zona 0,20 g ca termen de valoare de varf a acceleratiei terenului si in zona $T_c = 0,7s$, ca termende perioada de control (colt) a spectrului de raspuns.
- Din punct de vedere al actiunii vantului, constructia este amplasata in zona cu $q_{ref} = 0,60$ kPa, valoarea caracteristica a presiunii de referinta a vantului, mediate pe 10 min., avand 50 ani interval mediu de recurenta,

conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Incarcari date de vant”.

- Zona valorii caracteristice a incarcarii din zapada pe sol, este $S_{ok} = 2.5 \text{KN/m}^2$, conform normative CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea actiuni zapezii asupra constructiilor”.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT :

Zona este intens construita si este alcatuita din 2 mari subzone, subzona de locuire colectiva si subzona industrială.

Subzona industrială este in mare parte nefunctionala, fiind doar suprafete mari de teren insalubre cu vegetatie dezvoltata necontrolat si constructii abandonate.

Majoritatea terenurilor din subzona industrială se afla in proces de reconversie, fiind elaborate mai multe PUZ-uri de catre persoane private fizice sau juridice, in vederea schimbarii destinatiei in zona de locuire colectiva cu functiuni complementare.

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii cu $S=154,00 \text{ mp}$.

3.9 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA :

Terenul studiat este situat intr-o zona ce dispune de alimentare cu energie electrica, retea de apa si canalizare , gaze naturale , retea de televiziune prin cablu.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Ca urmare analizelor efectuate cu ocazia intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critica a situatiei existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii interventiilor urbanistice in teritoriu, in concordanta cu solicitarile si optiunea initiatorului, au rezultat urmatoarele propuneri de reglementari:

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Tema prezentului studiu vizeaza identificarea si asigurarea conditiilor urbanistice necesare pentru realizarea unei constructii cu destinatia locuire si servicii complementare.

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime parter, in suprafta de 90mp.

Se propune consolidarea, modificarea si extinderea pe verticala a constructiei, astfel incat la final sa rezulte o constructie cu amprenta la sol de 90mp si regim de inaltime P+2, in care la parter sa existe spatii pentru prestari servicii complementare locuirii (birouri, salon coafura, etc) iar la etajul 1 si 2 sa se realizeze 3 spatii de locuit (garsoniera sau apartament).

Amplasamentul constructiei va respecta amplasamentul existent actualmente al constructiei C1, din PAD.

Accesul principal in incinta se va face din strada Constructorilor situat pe latura de sud.

Necesarul de locuri de parcare este 4, 1 loc pentru spatiile de prestari servicii de la parter si cate 1 loc pentru fiecare apartament propus la etaje.

Astfel,se vor amenaja 4 locuri de parcare – 2 locuri pe terenul studiat si 2 locuri pe terenul adiacent, situat pe latura de est, aflat tot in proprietatea doamnei Petrea Andreea.

Accesul la spatiile de la parter se va face pe latura de sud si pe latura de est a constructiei, iar accesul la apartamentele de la etaje se va face pe latura de est.

Respectand cerintele propuse pentru acest obiectiv de investitii, a optiunilor privitor la structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, dar tinand seama si de particularitatile amplasamentului, prin solutia propusa se urmareste asigurarea conditiilor optime de functionare a constructiilor propuse, precum si incadrarea armonioasa in cadrul construit existent.

Criteriile care au stat la baza determinarii conditiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost urmatoarele:

- Criterii compozitionale
 - pastrarea unor relatii neconflictuale cu vecinatatile;
 - asigurarea normelor de igiena si sanatate
 - asigurarea circulatiei pietonale si auto in siguranta

b. Criterii functionale

-asigurarea suprafetelor construite necesare satisfacerii asteptarilor initiatorului, incadrandu-se in procentul de ocupare la sol recomandat in zona;

-adaptarea constructiei la teren, prin adoptarea solutiilor de sistematizare verticala care sa permita accese usoare in cladire, dar si evacuarea naturala a apelor pluviale;

-limite impuse de necesitatea rezervarii de teren pentru accese carosabile si pietonale, etc.

Investitia propusa are urmatoarele caracteristici:

Suprafata parcela studiata : 154 mp din acte.

Constructii existente mentinute:

- Constrctie c1, parter, cu suprafata de 90mp:

Constructii propuse:

- Modificare, consolidare si extindere pe verticala constructie existenta C1, rezultand o cladire cu regim de inaltime P+2
O inaltime maxima la atic 10.00 m – de la cota 0 a constructiei, la are se adauga casa scarii pentru accesul pe acoperisul tip terasa circulabila;
- POT existent si mentinut 58%;
- CUT propus 1,74;
- Suprafata la sol a cladirii, existenta si mentinuta este de 90mp,
- Suprafata desfasurata a cladirii propuse va fi de 270mp.
- Suprafata propusa de spatii verzi: 16 mp .

- Suprafata propusa de alei, circulatii auto si parcare 48mp .
- Accesul la cladiri se va face individualizat in functie de destinatiile spatiilor. Accesul pentru spatiile existente la parter, se va face pe latura de sud si est, iar accesul pentru locuintele situate la etaje se va face pe latura de est, separat de accesul la nivelul parterului.

Proiectele pentru autorizatie de constructie se vor realiza dupa avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru intocmire documentatiei au fost depuse urmatoarele acte:

- TEMA DE PROIECTARE;
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
- AVIZE SI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- ACORDURI NOTARIALE VECINI

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu reglementarile PUG Tg-Jiu pentru zona studiata. Terenul studiat se afla in UTR 6, in subzona de locuinte colective cu functiuni complementare , Lie6.

Se propune realizarea unei constructii cu locuinte la etaje si functiuni complementare (birouri si servicii), la parter, in concordanta cu functiunile specifice subzonei in care se afla terenul.

A. Zona edificabila

- Deoarece pe amplasament exista constructia c1, ce se va modifica si etaje, amplasamentul final, nu se va modifica, fiind cel marcat in planul de amplasament si delimitare a imobilului.

INDICATORI URBANISTICI

- procentul de ocupare a terenului existent si propus va fi de 58%
- coeficientul de utilizare a terenului propus va fi de 1,74
- regim de inaltime propus : P+2
- inaltimea maxima propusa la cornisa va fi de 12m

a. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Accesul principal in incinta se face din strada Constructorilor, situata pe latura de sud, la limita de proprietate a terenului.

b. Zona circulatii in incinta terenului studiat

In Incinta se vor amenaja circulatii pietonale din pavaj, si parcare auto.

Necesarul de locuri de parcare este 4, 1 loc pentru spatiile de prestari servicii de la parter si cate 1 loc pentru fiecare apartament propus la etaje.

Astfel,se vor amenaja 4 locuri de parcare – 2 locuri pe terenul studiat si 2 locuri pe terenul adiacent, situat pe latura de est, aflat tot in proprietatea doamnei Petrea Andreea.

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

Spatii verzi :

- Suprafata propusa de spatii verzi: 16 mp .
- Se vor amenaja spatii verzi cu gazon si arbusti decorative.
- Orice plantatie de arbori sau arbusti se va realiza cu respectarea codului civil.

- Zona afectata de constructii se va reface si sistematizarea dupa terminarea lucrarilor de construire. Se va planta gazon, flori si arbusti pereni.

- Proiectele pentru autorizatie se vor realiza dupa avizarea planului urbanistic de detaliu.

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este prezentata in plansa U.03 –REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea constructiilor noi fata de limitele parcelei se face tinand cont de respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

Funcțiunea principal a parcelei va fi de locuire cu spatii prestari servicii.

4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele sistematizate si acreditate prin agreement tehnic si declaratie de conformitate.

Constructia propusa in regim de inaltime P+2, nu depaseste regimul de inaltime al zonei, unde majoritatea constructiilor au regim de inaltime P+2, P+3 si P+4.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime parter. Constructia se va consolida si modifica, in vederea extinderii pe verticala cu 2 etaje.

Constructia existenta nu se va extinde la nivelul solului.

Deasemenea se vor realiza modificari interioare si exterioare asupra constructiei existente in vederea desfasurarii in bune conditii a functiunilor propuse.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVAREA A CIRCULATIEI CAROSABIL SI PIETONALE

Accesul se va face in mod direct din strada Constructorilor, existenta pe latura de sud.

Terenul studiat avand suprafata mica, in incinta se vor amenaja doar 2 locuri de parcare si circulatii peitonale.

Deoarece necesarul de locuri de parcare va fi in numar de 4, se vor mai amenaja doua locuri de parcare pe terenul alaturat, situat pe latura de est, aflat tot in proprietatea doamnei Petrea Andreea.

4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTAREA A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Propunerea de amplasare a constructiei a fost conditionat de amplasamentul existent al constructiei C1, ce nu poate fi modificat.

Confoguratia volumetrica s-a realizat luand in calcul forma parcelei, particularitatile topografice si amplasarea in raport cu cladirile situate pe parcelele invecinate precum si in corelare cu destinatiile spatiilor interioare.

4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Parcela nu se afla in zona de protectie a unui monument de arhitectura (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Constructiile ce fac obiectul studiului nu vor influenta semnificativ poluarea in zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei. Functiunea de locuire colectiva respecta functiunea dominanta a zonei.

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele solicitate prin Certificatul de Urbanism .

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITARE SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiului verde cu plantari de gazon si arbusti decorative.

4.12 PROFILURI TRANSERSALE CARACTERISTICE

Profilul strazii Constructorilor, din care se face accesul la terenul studiat, este specific unei strazi de categoria a III-a, cu sens dublu de circulatie si cate o banda pt fiecare sens.

4.13 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

Constructia existenta are cota $\pm 0,00$ la maxim 0.45 m fata de terenul amenajat.

In incinta se vor amenaja circulatii pietonale cu racordare la cale de acces in incinta.

Vor fi executate lucrari de amenajare peisagistica.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea constructiei existente fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este conform plansa U.02 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Densitatea pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementati de regulamentul de urbanism local si de situatia existenta in teren.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza :

-coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planselor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calcul suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafete construite desfasurate : suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incinta, scarile exterioare, trouarele de protectie;

$$CUT= SD/ST= 270 /154 = 1,80 \text{ propus}$$

-procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este

suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

$POT = (SC/ST) * 100 = 90 / 154 \times 100 = 58\%$ existent la data elaborarii PUD, si mentinut.

Regimul de inaltime PROPUS este P+2 + terasa circulabila :

O inaltime maxima la atic de 10 m realizata fata de cota +0,00 a constructiei.

In conformitate cu REGULAMENTUL LOCAL este necesara asigurarea in interiorul parcelei a locurilor de parcare necesare, conform RGU 525.

Amenajarea spatiilor verzi pe parcela este reglementata de REGULAMENTUL LOCAL , respectiv minim 2mp/locuitor.

4.15 ASIGURAREA UTILITATILOR

Constructia existenta este racordata la toate utilitatile publice existente in strada Constructorilor.

Alimentarea cu energie electrica

Se prevede alimentarea instalatiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradala si racordare la retelele edilitare existente. Se va respecta o distanta minima, in plan orizontal, de 0,6 m intre fundatia obiectivului si liniile electrice subterane.

Asigurarea agentului termic

Pentru incalzirea obiectivului este prevazuta infiintarea unui sistem de incalzire cu gaze naturale sau cu surse alternative de energie

Alimentarea cu apa

Se prevede alimentarea instalatiilor si echipamentelor interioare prin racordare la reseaua existenta stradala.

Canalizare

Se va realiza racordarea la canalizarea stradala existenta

Deseuri

Pentru evacuarea deseurilor provenite din imobil se vor amplasa o serie de pubele de gunoi tip europubela cu o capacitate de 120l, in incinta.

4.16 BILANT TERITORIAL

<i>BILANT TERITORIAL</i>				
	<i>Situatie existenta</i>		<i>Situatie propusa</i>	
<i>Suprafata teren</i>	<i>154mp</i>	<i>100%</i>	<i>154mp</i>	<i>100%</i>
<i>Suprafata constructii la sol</i>	<i>90mp</i>	<i>58%</i>	<i>90mp</i>	<i>58%</i>
<i>Suprafata spatii verzi</i>	<i>30mp</i>	<i>19%</i>	<i>16mp</i>	<i>10%</i>
<i>Suprafata circulatii</i>	<i>34mp</i>	<i>23%</i>	<i>48mp</i>	<i>32%</i>

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de Modificari interioare, exterioare, consolidare C1 si schimbare de destinatie din anexa

gospodareasca in spatiu prestari servicii la parter si locuinta la etaje, în TARGU-JIU, str. Constructorilor, nr. 10A, a rezultat in urma unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibile a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește loc alizat amplasamentul.

Funcționalitatea, spații prestari servicii/ restaurante/ alimentatie publica, propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei si este stabilit prin PUG TG-JIU, asa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR 6 , subzona Lie6- zonă de dezvoltare locuinte colective cu functiuni complementare..

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 58 %
- CUT 1,74

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin curatarea terenurilor ce in prezent sunt abandonate si pline de deseuri, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente pe strada Constructorilor.

Intocmit,

Arh. Pirvulescu Alina Mihaela

