

CUPRINS

- 1. Date generale**
- 2. Obiectul lucrării**
- 3. Prevederi din documentații anterioare**
- 4. Situația existentă**
 - 4.1. Regimul juridic
 - 4.2. Regimul economic
 - 4.3. Regimul tehnic
 - 4.4. Echipare edilitară
- 5. Reglementări urbanistice**
 - 5.1. Funcțiune
 - 5.2. Regim de aliniere
 - 5.3. Regim de înălțime
 - 5.4. Procent de ocupare și coeficient de utilizare ale terenului
 - 5.5. Condiții de vecinătate
 - 5.6. Condiții geotehnice și posibilități de construibilitate
 - 5.7. Condiții pentru accese rutiere
 - 5.8. Condiții arhitectural urbanistice
- 6. Reglementări edilitare**
- 7. Concluzii**
- 8. Procedura de avizare – aprobare**
- 9. Anexe:** Certificat de Urbanism nr. 50/21.01.2015; Plan de încadrare în zonă a corpului de proprietate, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1000 – Întocmit de ing. Matei Nicolae.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unei persoane fizice sau juridice.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Scopul elaborării P.U.D.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare, pe terenul proprietate a municipiului Târgu-Jiu (situat în zona Piața Mare), a unei parcări supraterane, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pe acest teren, municipiul Târgu-Jiu, prin domnul Ionescu Marius, a solicitat autorizarea lucrărilor de construire pentru o parcare supraterană.

În conformitate cu P.U.G. Municipiul Târgu-Jiu, elaborat de URBAN PROIECT București, zona studiată se află în U.T.R. 13 – zona locuințe strada Victoria.

Regimul fiscal al terenului este cel pentru localități urbane.

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

- Plan Urbanistic General (P.U.G.) – municipiul Târgu-Jiu, elaborat de URBANPROIECT, în anul 1996, U.T.R. 23.

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

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:1.000;
- Plan de încadrare în zonă a corpului de proprietate, Scara 1:2000;
- Certificat de urbanism nr. 50/21.01.2015.

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

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Primăria mun. Târgu-Jiu, a solicitat elaborarea P.U.D., în vederea corelării reglementărilor noilor obiective cu cele din P.U.G.

Prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului,

designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

Pe baza P.U.D. aprobat și a documentației de investiție (Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției - D.T.A.C.) se va putea solicita eliberarea autorizației de construire.

3. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE

Primăria municipiului Târgu-Jiu a comandat elaborarea P.U.G., înscriindu-se printre municipiile ce beneficiază de această importantă documentație aprobată în conformitate cu ultimele acte normative.

Dintre datele și propunerile P.U.G., cu implicații asupra amplasamentului P.U.D., se menționează: - Zona studiată este plasată în U.T.R. 13 – Zona locuințe strada Victoria.

4. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat are o suprafață de 2949 mp și este amplasat la intersecția străzii Plevnei cu B-dul Constantin Brâncuși.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la nord: Strada Plevnei;
- la sud: blocuri cu spații comerciale;
- la est: B-dul Constantin Brâncuși;

- la vest: teren aparținând primăriei municipiului Tg-Jiu;

Pentru zona studiată datorită implementării noului obiectiv se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, ce vor influența elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare.

Pe terenul studiat se dorește a se construi o parcare supraetajată, cu structura în cadre din beton armat (cu închideri din panouri opace din beton aparent cu jardiniere încorporate și/sau panouri din grătare zincate).

Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative. La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

4.1. Regimul juridic

-Terenul ce face obiectul P.U.D. este situat în intravilanul aprobat al municipiului Târgu-Jiu, U.T.R. 13 și aparține Municipiului Târgu-Jiu;

- Conform Certificat de Urbanism nr. 50 din 21.01.2015 pentru acest teren este instituită zonă de interdicție până la elaborare P.U.D.

4.2. Regimul economic

Folosința actuală a terenului studiat este zonă comercială, parcare auto.

Destinația terenului conform PUG : zonă căi de comunicație rutiere și construcții aferente.

Regimul fiscal al terenului este cel pentru localități urbane.

4.3. Regimul tehnic

Terenul ce face obiectul P.U.D. este bine delimitat prin ridicări topografice existente. În realitate, el este delimitat de străzile, trotuarele, limitele tarabelor și construcțiile învecinate.

Terenul studiat și propus pentru construire are formă o formă neregulată care va fi exploatată la maxim.

Procentul de ocupare a terenului (POT) existent este de 0,00% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 0,00.

4.4. Echipare edilitară

Zona studiată în care este amplasat terenul dispune de rețea energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie fixă.

Terenul studiat se poate racorda la toate utilitățile din zonă.

5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

5.1. Funcțiune

Obiectivul propus pe amplasamentul tratat în P.U.D. nu modifică funcțiunea zonei – Zonă comercială, parcare auto.

Propunerea privind realizarea unei parcări supraetajate este argumentată, având în vedere:

- opțiunea solicitantului terenului în corelare cu utilizarea eficientă a fondului funciar urban și realizarea unor funcțiuni care se regăsesc în zonă și poate să deservească interesele cetățenilor;
- înscrierea obiectivului cu funcțiunile care sunt existente și propuse funcțiuni necesare, care nu afectează funcțiunile din jur;

- lipsa acută de locuri de parcare, cu care se confruntă municipiul Tg-Jiu și mai ales zona din imediata vecinătate a obiectivelor comerciale și culturale ale municipiului.

Analiza teritoriului urban evidențiază faptul că orașul are un țesut cu caracter omogen.

Actualmente zona este liberă nefiind necesare demolări.

5.2. Regim de aliniere

Regimul de aliniere al construcțiilor propuse va ține cont de distanțele minim impuse de către Direcția pentru Sănătatea Populației vis-a-vis de blocul de locuințe, al cărui aviz este necesar (cca 15,00 m).

Înspre B-dul Constantin Brâncuși, construcția nou propusă nu va depăși aliniamentul stabilit de blocul P + 5 din imediata vecinătate.

5.3. Regim de înălțime

Construcția este propusă cu un regim de înălțime de S+P+3 cu $H_{\text{maxim}} = 15$ m.

5.4. Procent de ocupare și coeficient de utilizare ale terenului

Corelând condițiile și reglementările impuse de vecinătăți cu posibilitățile de exploatare a terenului, construcția propusă pe terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. va avea procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim propus de 65,00 %.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim propus este de 2,6.

5.5. Condiții de vecinătate

Față de vecinătăți se stabilesc următoarele condiții:

- 15,00 m față de blocuri;
- 7,00 m față de limita de proprietate dinspre est;

- 2,00 m față de limita de proprietate dinspre vest.

5.6. Condiții geotehnice și posibilități de construibilitate

Terenul se află situat în zona de platou pe care se dezvoltă depozite de terasă înaltă de vârstă pleistocen superior. Ele sunt reprezentate prin pietrișuri cu bolovănișuri în matrice nisipoasă argiloasă.

Amplasamentul studiat este încărcat cu umplutură de pământ, balast și molozuri peste un teren în general mlăștinios. Terenul este parțial stabil și bun pentru fundare. Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic este interceptat în zonă la adâncimi cuprinse între 1,00 – 2,80 m.

Agresivitatea apei subterane este frecvent carbonică - intensă, recomandându-se prepararea betoanelor cu ciment Pc35, utilizate numai cu cenușă de termocentrală de 100 kg/mc. Datorită lacului de acumulare din imediata vecinătate subsolurile sau demisolurile se propun a se realiza numai cu măsuri speciale de hidroizolație.

Principalii indici geotehnici medii care caracterizează terenul sunt:

- umiditatea naturală $w\% = 4,4\%$;
- greutatea volumică naturală – $\gamma_w = 19,8 \text{ kg/mc}$;
- porozitate - $n\% = 32,0\%$
- indicele porilor - $e = 0,47$
- unghiul de frecare interioară = 33^0 - sub apă = 31^0
- modul de deformație lineară – $E = 20.000 \text{ kPa}$
- coeficient de deformație laterală – $\nu = 0,27$
- coeficient de frecare pe talpă = $0,45$
- coeficient de permeabilitate – $K = 120 \text{ mc/zi}$

Pentru obiectivele proiectate în zonă, parametrii geotehnici ce stau la baza

calculului fundațiilor sunt:

- adâncimea minimă de fundare: 0,90 m - 1,50 m, de la suprafața terenului natural, în funcție de locul amplasamentului construcției propuse și de găsirea terenului bun de fundare;
- presiunea convențională de calcul a stratului de pietriș: 350 kPa

Referitor la seismicitate (conf. P100-92) rezultă:

- zona seismică de calcul "E"
- perioada de colț $T_c = 1,0$ sec
- coeficientul $K_s = 0,12$
- echivalențe în grade de intensitate seismică: 7

Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz): 1,3 kN/mp.

Sarcina datorită acțiunii vântului (gv): 0,30 kN/mp.

5.7. Condiții pentru accese rutiere și pietonale

Alimentare cu autoturisme a parcării nou propuse se va face dinspre strada Plevnei.

Evacuarea autoturismelor se va face în b-dul Constantin Brâncuși, unde se va amplasa indicatorul: obligatoriu dreapta.

La intersecția bulevardului Constantin Brâncuși cu strada Corneliu Coposu se va construi un sens giratoriu.

5.8. Condiții arhitectural – urbanistice

Realizarea construcției pe amplasamentul studiat va putea admite elemente arhitecturale noi, moderne, integrabile în ambientul propus.

Nu se impun reguli speciale cu privire la aspectul exterior al construcției propuse.

Se pot utiliza: - construcții cu forme și volumetrii variate;

- acoperiri în terasă, cu pergole deasupra, având forme și culori diferite, dar care, să se armonizeze cu finisajele exterioare ale construcției;
- placări cu materiale sau elemente de finisaj pentru fațade noi, moderne;

6. REGLEMENTĂRI EDILITARE

Pentru noile obiective se impun racorduri energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie fixă și cablu tv. Obligativu, se va realiza un iluminat de incintă adecvat în zona parcării pentru a nu deranja vecinătățile.

7. CONCLUZII

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- amplasamentul studiat, este supus opțiunii proprietarului;
- se propune funcțiunea de parcare supraetajată;
- se propune realizarea unei construcții cu un regim S + P + 3;
- se propune realizarea de alei de circulație, precum și trotuare pietonale pe lângă construcția propusă;
- se propune acces auto și pietonal din strada Plevnei;
- se propune evacuarea autoturismelor în b-dul Constantin Brâncuși, cu obligativitatea instituirii ”obligatoriu dreapta”.
- se propune realizarea unui nou sens giratoriu, la intersecția B-dului Constantin Brâncuși cu strada Corneliu Coposu.

8. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local.

Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizației de construire.

Pentru aprobarea P.U.D. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate sau impuse de către serviciul tehnic de specialitate al Consiliului Local.

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.D. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură: - Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al mun. Târgu-Jiu; - Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.D., prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.D.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al mun. Târgu-Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.D. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local a mun. Târgu-Jiu.

Întocmit,

Arh. Florescu Dumitru

Arh. Răducan Morega Corneliu