

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 LOCALITATE ȘI 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	6
2.1.3.	Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior	7
2.2.	Concluzii din documentațiile elaborate concomitent CU P.U.D.	8
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	8
3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicații	8
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	8
3.3.	Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	8
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic.....	9
3.5.	Destinația clădirilor.....	9
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate	9
3.7.	Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	9
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora	10
3.9.	Adâncimea apei subterane.....	10
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc)	11
3.11.	Analiza fondului construit existent.....	11
3.12.	Echiparea existentă.....	11
4.	CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	12
4.1.	Obiective noi solicitate prin tema – program	12
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției.....	14
4.3.	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	15
4.4.	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente.....	15
4.5.	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente	16
4.6.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	16
4.7.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.....	16
4.8.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	16
4.9.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.....	16
4.10.	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	17
4.11.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	17
4.12.	Profiluri transversale caracteristice	17
4.13.	Lucrări de sistematizare verticală necesare	17
4.14.	Regimul de construire	18
4.15.	Coeficientul de utilizare a terenurilor.....	18
4.16.	Asigurarea utilităților	18
4.17.	Bilanț teritorial existent și propus, în limita amplasamentului studiat	19
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZII.....	20

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE:

Proiect nr. 3 - P.U.D. pentru construire stație PECO - distribuție carburanți, copertina pompe carburanți, spațiu comercial, alimentație publică, skid GPL, copertină skid GPL, totem, zid sprijin, amenajare teren, împrejmuire laterală, priză auto încărcare

- AMPLASAMENT:

Jud. Gorj, Mun. Târgu-Jiu, str. Tismana, F.N.:, Nr. Cad. 67330

- BENEFICIAR:

S.C. GERMOIL IMPEX S.R.L. prin Scornea Cosmin-Marian

- ELABORATOR:

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

- DATA ELABORARII:

August 2023

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 „CONSTRUIRE STAȚIE PECO - DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, COPERTINA POMPE CARBURANȚI, SPAȚIU COMERCIAL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SKID GPL, COPERTINĂ SKID GPL, TOTEM, ZID SPRIJIN, AMENAJARE TEREN, ÎMPREJMUIRE LATERALĂ, PRIZĂ AUTO ÎNCĂRCARE". Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 468/31.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil Parter (P) cu destinația de stație PECO - distribuție carburanți, copertină pompe carburanți, spațiu comercial, alimentație publică, skid GPL, copertină skid GPL, totem, zid sprijin, amenajare teren, împrejmuire laterală, priză auto încărcare.

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.

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 mărirea 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 LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (S = 1893 din măsurători) este proprietatea S.C: Germoil Impex S.R.L. prin Scornea Cosmin-Marian.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, localizat pe Str. Tismana, F.N., nr. Cad. 67330.

Terenul este situat în UTR nr. 31 – Lm.u.31.1, în cadrul unei subzone exclusiv rezidențiale (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - cu clădiri P,P+1, P+2.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 468/31.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgu-Jiu.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiu topografic

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice din care rezultă că terenul studiat are o declivitate pe direcția nord-sud de aproximativ 2.5m cu cădere pe sensul sud-nord, fiind aproape în totalitate la o cotă inferioară drumului de acces. Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj figurează la anexe.

Studiu Geotehnic

Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-un strat de sol vegetal de 0,30 m, sub care se dezvoltă un strat de praf nisipos până la adâncimea de -1,50 și un strat de pietrișuri nisipoase și pietrișuri de terasă, cu intercalații de nisip mijlociu, cenușiu cu lentile de argilă cenușie vântată.

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 250 kPa, în ipoteza unor fundații directe izolate.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m.

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 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

SĂPĂTURA DESCHISĂ

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

În condiții propuse, betonarea se va realiza "în uscat"; eventual pe suprafața bazei săpăturii generale, se vor putea prevedea 1,,2 foraje echipate pentru epuisme 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.

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 aceleiași instalații, printr-o simplă inversare a ciclului, pentru răcire în anotimpul călduros.

- 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. 31 – Zonă locuințe individuale Drumul Dealului cu funcțiune dominantă, 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.

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 S.C. GERMOIL IMPEX S.R.L. prin Scornea Cosmin-Marian, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 31 - stabilite prin PUG – Mun. Tg-Jiu.

3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe str. Tismana, F.N., în prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din str. Tismana.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

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

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- N - nr. cad. 67324;
- S – str. Tismana;
- E – nr. cad. 58767 – râul Șușița;
- V - str. Tismana;

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit.

Zona învecinată este ocupată de locuințe individuale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public și teren agricol. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din zidărie, metal sau lemn, porți la accese).

Indici de ocupare a terenului în situația existentă:

P.O.T. : 0.0%

C.U.T. : 0.0

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

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

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este o zonă predominant comercială cu restaurant, cazare, service auto, etc.

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

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

- zona străzilor – terenuri proprietate publică de interes local – Calea Tismana;
- zona apelor de suprafață – terenuri proprietate publică de interes județean – Râul Șușița;
- terenuri private - proprietate privată a unor persoanelor fizice sau juridice;

Terenul studiat aparține persoanei juridice S.C. Germoil S.R.L. prin Scornea Cosmin-Marian, dobândit prin contract de schimb nr. 131/19.01.2018.

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 de 0,30 m, sub care se dezvoltă un strat de praf nisipos până la adâncimea de -1,50 și un strat de pietrișuri nisipoase și pietrișuri de terasă, 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:

- 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 250 kPa, în ipoteza unor fundații directe izolate.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m.

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 lor 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

SĂPĂTURA DESCHISĂ

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

În condiții le 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, înnoțit etc. va trebui integral înlocuit cu pietriș și nisip ÎNDESAT (COMPACTAT).

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

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 principal dintr-un orizont litologic constituit din strate semipermeabile de argile și prafuri nisipoase și strate permeabile formate din nisipuri medii.

Cota acoperișului stratului permeabil măsurată de la suprafața solului a fost identificată în zona unde se propune executarea lucrărilor la -1 ,80 m, iar cota patului stratului permeabil este la -17,90 m, întregul mediu permeabil prezentând o grosime de 16, 10 m. El este așezat 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 - 2,50 m. Valoarea determinată a coeficientului mediu orizontal de filtrație (Kfo) al acestui orizont permeabil a fost de 0,00038 m/s, iar valoarea determinată a coeficientului mediu vertical de filtrație (Kfv) al acestui orizont permeabil a fost de 0,00026 m/s. Valoarea calculată a coeficientului mediu total de filtrație (Kfmt) 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 spațiu de intravilan al localității următoarele particularități hidrogeologice:

- Dependența nivelului freatic de factorii naturali de alimentare și mai ales de cei de drenare, cu tendința de scădere sub - 3 m adâncime în perioadele cu secetă excesivă, dar și de stabilizare frecventă la adâncimi de - 1,50 m față de cota naturală a terenului;

Captarea prin puțuri săpate sau fântâni sătești, a unui potențial acvifer exprimat prin debite exploatabile de 1,0 - 3,0 l/s, în condițiile unor permeabilități medii pe acvifer de $K = 1 - 7 \text{ m/zi}$;

Vulnerabilitatea sporită la riscul poluării apei freatice sub impactul activităților antropice desfășurate atât în zonele de intravilan, cât și pe terenurile agricole din zonele de câmp învecinate concretizată prin prezența frecventă în concentrații semnificative a azotaților, azotiților, materiilor organice și o deosebit de mare încărcare bacteriană conform datelor de arhivă consultate.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_e)

Din punct de vedere seismic zona de calcul este de calcul este $a_g = 0,15 \text{ g}$ și o valoare a perioadei de colț $T_e = 0,7 \text{ s}$; 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 în cadre cu închideri din zidărie neportantă, lemn și oțel. Starea clădirilor este în general bună datorită vechimii mici și a întreținerii adecvate a lor.

3.12. Echiparea existentă

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

4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. Obiective noi solicitate prin tema – program

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei stații PECO distribuție carburanți cu regim de înălțime Parter (P), copertină pompe carburanți, spațiu comercial, alimentație publică, skid GPL, copertină skid GPL, totem, zid sprijin, amenajare teren, împrejmuire laterală, priză auto încărcare.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune comercială 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 unei bune accesibilități auto.

b. Criterii funcționale

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

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

- construcția cu destinația spațiu comercial și copertină pompe carburanți, regim înălțime parter, vor fi amplasate în partea de vest a terenului;

- stația de încărcare auto va fi amplasată în imediata vecinătate a spațiului comercial și a laturii de nord a terenului;

- skid-ul și copertina GPL vor fi amplasate în centrul terenului studiat;

- zidul de sprijin și împrejmuirea se va construi pe latura de nord a terenului;

- totem-ul se va amplasa pe limita de proprietate din sud în apropierea skid-ului GPL;

- între skid-ul GPL și latura de nord a terenului se vor amenaja 2 locuri de parcare.

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

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafață parcelă studiată: 1893 mp din măsurători

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcție propusă (spațiu comercial):

- regim de înălțime P
- înălțime maximă la atic 4.25 m de la cota zero;
- suprafață construită la sol - 104.19 mp;
- suprafață construită desfășurată 104.19 mp;

Finisaje: - Pereți - panou sandwich, culoare alb, gri;
- Tâmplărie - PVC, culoare gri;
- Înelitoare - tablă, culoare alb, gri;

Construcție propusă (copertină stație carburanți):

- regim de înălțime P
- înălțime maximă la atic 6.00 m de la cota zero;
- suprafață construită la sol - 182.71 mp;
- suprafață construită desfășurată 182.71 mp;

Finisaje: - Stâlpi metalici - placați cu panouri alucobond, culoare gri;
- Copertină - va fi placată cu panouri alucobond, culoare alb, gri;

Construcție propusă (skid GPL):

- regim de înălțime P
- înălțime maximă la atic 5.20 m de la cota zero;
- suprafață construită la sol - 40.00 mp;
- suprafață construită desfășurată 40.00 mp;

Finisaje: - Stâlpi metalici - placați cu panouri alucobond, culoare gri;
- Copertina - va fi placată cu panouri alucobond, culoare alb, gri;

Trotuare și alei

- suprafața ocupată = 680 mp

Spații verzi și gradină

- suprafața ocupată = 1093 mp

Accesul la proprietate se face din str. Tismana - pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni pe terenul proprietate publică, între partea carosabilă și aliniament.

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

Pentru întocmirea documentației au fost depuse următoarele acte:

- CONTRACT DE SCHIMB NR 131/19.01.2018;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 468/31.03.2021 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. TÂRGU-JIU;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 67330;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL NR. 67330
- PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

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

Pentru realizarea obiectivului de investiție -construire stație PECO - distribuție carburanți, copertina pompe carburanți, spațiu comercial, alimentație publică, skid GPL, copertină skid GPL, totem, zid sprijin, amenajare teren, împrejmuire laterală, priză auto încărcare, în incinta imobilului studiat, se propune următoarea amplasare:

A. zona edificabilă – spațiu comercial

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

- fata de limita stradala de proprietate 0.60 m;
- fata de limita de vest 16.05m;
- fata de limita de est 98.3 m;
- fata de limita de nord 0.60 m;

pentru construcția spațiu comercial sunt luați în considerare următorii indicatori:

- regim de înălțime parter;

accese în clădire:

- accesul pietonal se va asigura din str. Tismana, prin alei pietonale;

funcționalități propuse:

- alimentație publică, casierie, spațiu depozitare, birou, vestiar, grupuri sanitare, hol;
- caracteristici de performanță a construcției:
- categoria de importanță - C
 - clasa de importanță a construcției - IV

sistem constructiv propus:

1. Spațiu comercial cu următoarea structură constructivă:

- Fundații izolate, cu grinzi de echilibrare;

- Placă beton slab armată;
- Stâlpi HEA
- Pereți exteriori, panouri termoizolante (tip sandwich);
- Pereți interiori, compartimentări panouri termoizolante (tip sandwich);
- Șarpantă, metalică;
- Înelitoare-tabla. La nivelul acoperișului vor fi montate panouri fotovoltaice;

2. Copertine pompe cu următoarea structură constructivă:

- Fundații izolate, cu grinzi de echilibrare;
- Stâlpi HEA
- Șarpantă, metalică;
- Copertină - perimetral: panouri alucobond; la nivelul copertinei vor fi montate panouri fotovoltaice;

3. Skid GPL

- Fundații izolate, cu grinzi de echilibrare;
- Stâlpi HEA
- Șarpantă, metalică;
- Copertină, panouri alucobond;

B. Zona circulații în incinta imobilului

- Trotuare, alei și parte carosabilă:
 - suprafață ocupată = cca 680 mp cuprinzând trotuare de protecție și alei de acces pietonal.
- 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. 1093 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

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

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

Funcțiunea principală a parcelei va fi complementară locuirii, aceea de servicii și comerț.

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

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

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

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

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

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

Accesul se va face din str. Tismana prin amenajarea unor alei carosabile 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 obiectivului s-a realizat luând în calcul forma parcelei și particularitățile topografice, se va construi un zid de sprijin pe latura de nord a proprietății iar terenul se va sistematiza pe verticală pentru a aduce întreg terenul la același nivel pe înălțime cu str. Tismana, evitându-se diferențe de nivel care pot pune probleme accesului carosabil.

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

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. Funcționarea de servicii și comerț respectă funcțiunile complementare ale 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. Prelucrarea 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.

Separatorul de nămol și produse petroliere (separator de hidrocarburi) - deversarea apelor pluviale contaminate în rețeaua exterioară unitară se face numai după trecerea acestora prin separatorul de hidrocarburi tip FREYLIT.

Bloc aerisire vapori sistem de aerisire prevăzut cu opritor de flacără și capace de vizitare etanșe cu garnituri de cauciuc speciale pentru produse petroliere; conductele de aerisire au montate supape cu bila plutitoare la capătul din spațiul de vapori al rezervoarelor.

Gură descărcare carburanți cu recuperare vapori (pentru alimentarea cu carburant a rezervorului din autocisterne dotate cu pompe de transvazare și sistem de recuperare vapori); gura de descărcare este prevăzută cu cuvă proprie pentru preluarea scurgerilor accidentale de carburant în timpul aprovizionării rezervorului.

Rezervor subteran cu două compartimente - este spațiul destinat stocării carburanților (benzină / motorină), rezervoarele pentru combustibili sunt incorporate și vor fi montate subteran.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective de utilitate publică altele decât cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 468/31.03.2023. Amplasarea și accesul în parcela permite amenajarea peisagistică a cadrului natural din incinta.

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 servicii și comerț.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

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

4.13. Lucrări de sistematizare verticală necesare

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la cca. 0.10 m față de terenul amenajat. Se va construi un zid de sprijin pe latura de nord a proprietății iar terenul se va sistematiza pe verticală pentru a aduce întreg terenul la același nivel pe înălțime cu str. Tismana, evitându-se diferențe de nivel care pot pune probleme accesului carosabil. 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 – 0.60 m fata de proprietate privată CF 67324;
- S – 0.60 m fata de limita stradala Tismana (14.7 până în ax drum);
- E – 98,30 m față de limita de proprietate Râul Șușița;
- V - 16.05 m fata de proprietate privată CF 67324 și str. Tismana;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform cu planșa 3 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, scăriilor 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.

$POT = (S. \text{ construită} / S. \text{ teren}) * 100 = (325,41 / 1893) * 100 = 17.19$ - PROPUS (maxim 35% c.f. art. 19 din 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;

$CUT = S. \text{ desfășurată} / S. \text{ teren} = 325,41 / 1893 = 0,17$ - PROPUS (maxim 0.20 c.f. art. 19 din RLU PUG Tg-Jiu)

4.16. Asigurarea utilităților

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

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan

orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane. Racordul se va realiza pe o lungime de aproximativ 24m până la obiectivul propus.

Asigurarea agentului termic

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire centrală cu combustibil gazos. Racordul la gazele naturale se va realiza pe o lungime de aproximativ 10m până la obiectivul propus.

Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalațiilor și echipamentelor interioare prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă pe str. Tismana, 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. Racordul se va realiza pe o lungime de aproximativ 22m până la obiectivul propus.

Canalizare

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului, se prevede realizarea unui bazin hidroizolat etanș vidanșabil amplasat la o distanță minimă de 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursa de apă conform Art. 34 / Cap. IV / Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Deșeuri

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

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

CONSTRUCȚII/UTILITĂȚI	EXISTENT			PROBUS			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.)
Spațiu comercial, copertină stație carburanți, skid GPL	0.00	0.00	0	325.41	325.41	17	568	1704	30
Trotuare, alei pietonale și carosabile	0	/	0	475	/	25	/	/	/
Spații verzi	0	/	0	1093	/	58	95	/	5
Total suprafață teren	1893	/	100	1893	/	100	/	/	/
P.O.T.	0			17.19			30		
C.U.T.	0.00			0.17			0.90		
Nr. niveluri	0			1			3		

5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE STAȚIE PECO - DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, COPERTINA POMPE CARBURANȚI, SPAȚIU COMERCIAL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SKID GPL, COPERTINĂ SKID GPL, TOTEM, ZID SPRIJIN, AMENAJARE TEREN, ÎMPREJMUIRE LATERALĂ, PRIZĂ AUTO ÎNCĂRCARE, în mun. Tg-Jiu, Str. Tismana, F.N., 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. 35, LM.u.35.1 - zonă predominant rezidențială cu clădiri P = P+2 de tip urban și funcțiuni complementare.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici: POT 17.19 % CUT 0.17

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin sporirea ponderii activităților economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la str. Tismana.

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

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

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

Întocmit,

Urb. Fîntîna Marian

Verificat,

Arh. Pasăre Viorel Dorel