

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

***“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
Construire spatiu comercial cu showroom, birouri si depozitare ,
si imprejmuire “***

AMPLASAMENT: Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, Str.Termocentralei, nr. 23F

Nr. CAD./CF 65265

BENEFICIAR: SC VRS CONSTRUCT SRL

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

PROIECT NR. 7/2024

-IANUARIE 2024-

COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM : Urb. C. Arh. Teodorescu Ion

EDILITARE : Ing. Mocioi Elena

DESENATOR : Arh. Pirvulescu Alina-Mihaela

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE:

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1484 din 27.10.2023
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE
- ACT DE ALIPIRE
- ACT DE IDENTITATE SI CUI
- 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.7/2024- P.U.D.

***“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
Construire spatiu comercial cu showroom, birouri si depozitare ,
si imprejmuire “***

- AMPLASAMENT :

Jud. Gorj, mun. Targu-Jiu, str. Termocentralei, nr.23F

- BENEFICIAR :

SC VRS CONSTRUCT SRL

- ELABORATOR :

S.C. ArhiGuide SRL

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

- DATA ELABORARII :

Ianuarie 2024

1.2 OBIECTUL LUCRARIII :

Plan Urbanistic de Detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara 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 AL MUNICIPIULUI TG-JIU, 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 construire unui imobil cu destinatia de spatiu comercial, pe amplasamentul studiat, cu nr. Cadastral 65265.

Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 1484 din 27.10.2023, eliberat de Primaria Municipiului Targu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este stabilirea conditiilor de amplasare si construire a unui **IMOBIL cu destinatia de SPATIU COMERCIAL cu showroom, birouri si depozitare.**

De asemenea are ca obiect:

- Dimensionarea, si configuratia constructiilor
- Rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- Racordarea constructiilor 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 1/1000, 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= 1822 mp**) este proprietatea SC VRS CONSTRUCT SRL.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Targu-Jiu, fiind localizat pe strada Termocentralei, in zona de sud a orasului.

Terenul este situat in UTR 17- zona de locuinte colectivestr. Termocentralei si functiuni complementare, in subzona Ll.p.17.

In realitate amplasamentul se afla intr-o zona cu puternic caracter comercial si de servicii, strada Termocentralei, unde exista numeroase spatii comerciale (cum ar fi , magazinul KAUFLAND, MALL –ul, MCDONALD, DEDEMAN, ROMSTAL), spatii pentru prestari servicii (

service auto, spalatorie auto, cabinete medicale, sedii de birouri, etc) si spatii de mica productie (mobilier, produse de panificatie).

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare :

A fost intocmit studiu topografic, si studiu geotehnic, atasate documentatiei.

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

Conform prevederilor Planului Urbanistic general al municipiului Tg-Jiu, terenul ce face obiectul documentatiei se afla UTR 17- zona de locuinte colective str. Termocentralei si functiuni complementare, in subzona Ll.p.17 , avand urmatoarele reglementari:

POT max = 35% ,

CUT max = 1,4

Regim de inaltime maxim P+3

Reglementarile aferente unitatii teritoriale de referinta permit eliberarea unei autorizatii de constructie pentru –**spatiu comercial** , aceasta fiind o functie complementara locuirii, 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 , SC VRS CONSTRUCT SRL, este in concordanta cu functiunile existente de-alungul strazii Termocentralei, unde exista numeroase spatii comerciale (cum ar fi , magazinul KAUFLAND, MALL –ul, MCDONALD, DEDEMAN, ROMSTAL), spatii pentru prestari servicii (service auto, spalatorie auto, cabinete medicale, sedii de birouri, etc) si spatii de mica productie (mobilier, produse de panificatie).

De asemenea functiunea de spatiu comercial este o functiune complementara functiunii principale a UTR-ului, respective locuirea.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat pe strada Termocentralei, avand acces direct din strada Termocentralei, dar si indirect din strada Muncii, prin terenul cu nr. Cadastral 65089, aflat tot in proprietatea SC VRS CONSTRUCT, ce are destinatia de DRUM .

In prezent terenul are asigurat atat accesul carosabil, cat si cel pietonal din strada Termocentralei si strada Muncii. Strada Termocentralei este o strada publica, cu 2 benzi de circulatie, cu latime totala de 16 m.

Accesul la teren se face in mod rapid, din princiarele artere de circulatie ale orasului , precum si din centura ocolitoare a municipiului Tg-Jiu .

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINITATI

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

Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

- N– nr. cad. 64299 si 64297
- S – nr. cad. 55239 si 42213
- V – strada Termocentralei
- E – nr cad. 65089-drum, nr. Cad. 62417

Pe terenul studiat exista o constructie in curs de executie, cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1 si suprafata construita la sol 60mp.

Astfel, rezulta un procent de ocupare a terenului existent de 3,20 % si un coeficient de utilizare a terenului de 0,06.

Aceasta constructie nu afecteaza amplasarea spatiului Comercial, deoarece accesul la locuinta se poate face din strada Muncii, iar accesul la spatiul comercial se poate face din strada Termocentralei.

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	60,00 mp	3,20%
SPATII VERZI/PIETRUITE	1762,00 mp	96,80%
ALEI BETONATE		

TOTAL SUPRAFETE TEREN	1822mp	100%
PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT)		3,2%
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)		0.06

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC :

Strada Termocentralei este o strada in plina dezvoltare, cu multiple terenuri libere de constructii, dar cu caracter comercial evident.

Predomina constructiile cu regim de inaltime P, P+1 sau Parter inalt.

Din punct de vedere arhitectural, majoritatea constructiilor sunt constructii moderne dreptunghiulare, cu volumetrie simpla cu acoperis terasa . Constructiile existente in incinta au volumetrie simpla, dreptunghiulara, cu materiale modern .

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR :

De mentionat caracterul eterogen al zonei, unde desi functiunea principala este de locuinte colective, in realitate exista cateva locuinte individuale inasa amplasate marea majoritate in planul secund, cu acces din strada Muncii, si o multitudine de constructii cu caracter comercial si de servicii (supermarket, mall, sedii de birouri, service auto, cabinete medicale, spalatorie auto, magazin animale, productie de mobilier, sala de evenimente , spatii de cazare, sau centre comerciale pentru constructii) .

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR :

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

- Zona strazilor – domeniu public de interes local .
- Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat apartine SC VRS CONSTRUCT SRL.

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 $S_{ok} = 2.5KN/m^2$, conform normative CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea actiuni zapezii asupra constructiilor”.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT :

Zona nu este intens construita , este o zona noua, in plina dezvoltare, cu majoritatea constructiilor realizate in ultimii 5 ani , si prezinta un caracter modern, cu constructii metalice sau cadre de beton armat.

Constructiile invecinate se prezinta intr-o stare buna la nivelul finisajelor si fatadelor, deoarece sunt toate constructii noi.

Pe latura de nord (laterala stanga), terenul se invecineaza cu o constructie cu regim de inaltime P+2 cu destinatia de spatiu comercial si birouri, aflat tot in proprietatea VRS CONSTRUCT SRL.

Terenul studiat se invecineaza pe latura de est cu constructii cu destinatia de locuinte (3 locuinte), insa acestea au acces din strada Muncii, si nu sunt afectate de amplasarea unui spatiu comercial , pe strada Termocentralei.

3.9 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA :

Terenul studiat beneficiaza de retele publice de apa, gaze naturale si energie electrica.

Reteau de canalizare se afla in curs de executie, pe strada Muncii, unde constructia propusa poate fi racordata, prin terenul cu nr. Cadastral 65089, aflat tot in proprietatea SC VRS CONSTRUCT SRL.

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 de SPATIU COMERCIAL, cu showroom, birouri si depozitare.

Pe terenul studiat mai exista o constructie cu destinatia de locuinta.

Se doreste realizarea unei constructii cu regim de inaltime Parter inalt+ supanta, ce va avea un showroom cu zona de vanzare la parter, zona de birouri la supanta si spatiu de depozitare in spate.

Conform prevederilor regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general, retragerile laterale si posterioara trebuie sa respecte codul civil.

Constructia propusa se va amplasa cu o retragere de 15m fata de limita de proprietate stradala (vest) , de 6,5 m fata de limita de proprietate din nord, de 1m fata de limita de proprietate sudica si 36m fata de limita de proprietate de est, unde se invecineaza cu constructii cu destinatia de locuinta.

Distantele intre constructia propusa si constructiile existente vor fi mai mari decat jumatate din cea mai inalta cladire, acestea fiind detaliate pe plansa nr. 3.

Accesul principal atat auto cat si pietonal , in incinta se va face din strada Termocentralei, situata pe latura de vest, dar se poate face si un acces sau o iesire secundara din strada Muncii, prin terenul cu nr cadastral 65089 , cu destinatia de drum, aflat tot in proprietatea SC VRS CONSTRUCT SRL.

Accesul in constructie, se va face pe laturile de vest, nord si est.

Se vor amenaja 2 zone de parcare. O parcare , pentru vizitatori, pe latura de vest, cu acces din Strada Termocentralei, cu un numar de 10 locuri de parcare, si o parcare pe latura de est, pentru angajati si flota proprie, cu un numar de 8 locuri de parcare.

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 : 1822mp din acte.

Constructii existente mentinute:

Conform planului de amplasament atasat, in incinta exista o constructie ocupand o suprafata la sol de 60mp. Toate constructiile existente in incinta se vor pastra.

Constructii propuse:

- Se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime Parter inalt + supanta.
- Constructia se va amplasa cu o retragere de 15m fata de limita de vest, 6.5m fata de limita de nord, 1 m fata de limita de sud si 36m fata de limita de est.
- inaltime maxima la streasina va fi de 6,5m iar la coama va fi de 7,50m, fata de cota +0.00 a constructiei.
- Suprafata construita la sol a constructiei propuse va fi de 460mp.
- Suprafata desfasurata TOTALA =593mp
- POT propus 28,54%;
- CUT propus 0,39;
- Suprafata propusa de spatii verzi: 365 mp .
- Suprafata propusa de alei, circulatii auto si parcare 937mp .

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
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta reglementarile PUG municipiul Tg-Jiu, pentru zona studiata. Functiunea principala a zonei nu se modifica, functiunea principala ramanand cea de locuire cu functiuni complementare.

A. Zona edificabila

- Conform plansei nr. 3.

INDICATORI URBANISTICI

- regim de inaltime propus : Parter inalt+supanta
- - H maxim : la streasina 6,5m si la coama 7,5m, fata de cota +0.00 a constructiei
- - POT propus : 28,54%
- CUT propus : 0,39

a. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Accesul principal in incinta se face din strada Termocentralei.

b. Zona circulatii in incinta terenului studiat

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

Se vor realiza locuri de parcare necesare conform prevederilor RGU 525.

Se vor amenaja 2 zone de parcare. O parcare , pentru vizitatori, pe latura de vest, cu acces din Strada Termocentralei, cu un numar de 10 locuri de parcare, si o parcare pe latura de est, pentru angajati si flota proprie, cu un numar de 8 locuri de parcare.

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: 365 mp (20%).
- Se vor amenaja spatii verzi cu gazon si arbusti decorativl.
- 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.

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 Parter inalt+supanta, nu depaseste inaltimea constructiilor existente in adiacenta.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu se va intervenii asupra constructiilor existente.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVAREA A CIRCULATIEI CAROSABIL SI PIETONALE

Accesul principal atat auto cat si pietonal , in incinta se va face din strada Termocentralei, situata pe latura de est.

Accesul in constructie, se va realiza pe latura de vest, nord si est.

In Incinta sunt deja amenajate circulatii auto si pietonale precum si locuri de parcare, ce nu vor fi afectate.

Se va realiza o alee de circulatie auto, interioara, cu latimea de 3,5m, marginita de o alee de circulatie pietonala cu latimea de 1,5m.

Se vor amenaja 2 zone de parcare. O parcare , pentru vizitatori, pe latura de vest, cu acces din Strada Termocentralei, cu un numar de 10 locuri de parcare, si o parcare pe latura de est, pentru angajati si flota proprie, cu un numar de 8 locuri de parcare.

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 si configuratia volumetrica s-a realizat luand in calcul forma parcelei, particularitatile topografice si amplasarea in raport cu cladirile situate pe parcelele invecinate si in raport cu drumurile publice existente.

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

Nu este cazul.

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 spatiu comercial 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 nr. 1484 din 27.10.2023.

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITARE SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiului verde cu plantari de gazon si arbusti decorative, amenajare peisagistica specifica functiunii .

4.12 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Strada Termocentralei este strada de categoria III, avand dublu sens si 2 sau 4 benzi de circulatie, cu trotuar pietonal pe ambele laturi. In zonaterenului studiat strada Termocentralei are o latime totala de 16m.

4.13 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

Constructia propusa va avea cota $\pm 0,00$ la maxim 0.50 m fata de terenul amenajat.

Vor fi executate lucrari de amenajare peisagistica.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este conform planșa U.03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Densitatea pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementati de regulamentul de urbanism local (POT max= 30%, CUTmax= 0,9)

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 protective;

CUT propus = 0,39

-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 propus = 28,54%

Regimul de inaltime este reglementat prin REGULAMENTUL LOCAL este MAXIM P+3. Constructia propusa va avea regim de inaltime Parter inalt+supanta.

Amenajarea spatiilor verzi pe parcela este reglementata de REGULAMENTUL LOCAL .

4.15 ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitatile se vor racorda la retelele existente in zona in strada Termocentralei si strada Muncii, dupa elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

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 retea existenta stradala.

Canalizare

Se va realiza in sistem individual de colectare a apelor uzate, pana la retelei publice de canalizare aflata in executie, pe strada Muncii.

Deseuri

Pentru evacuarea deseurilor provenite din imobil se vor amplasa o serie de pubele de gunoi tip europubela in incinta, cu acces direct din strada Termocentralei.

4.16 BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS

BILANT TERITORIAL				
	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
<i>Suprafata teren arabil</i>	<i>1822mp</i>	<i>100%</i>		
<i>Suprafata curti - constructii</i>			<i>1822mp</i>	<i>100%</i>
<i>Suprafata constructii</i>	<i>60mp</i>	<i>3,20%</i>	<i>520mp</i>	<i>28,54%</i>
<i>Teren liber-pavaje, s.betonate</i>			<i>937mp</i>	<i>51,46%</i>
<i>Spatii verzi</i>	<i>1762mp</i>	<i>96,80%</i>	<i>365mp</i>	<i>20,00%</i>
<i>Teren studiat</i>	<i>1822mp</i>	<i>100%</i>	<i>1822mp</i>	<i>100%</i>

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de **Construire spațiu comercial, cu showroom, birouri și depozitare, și imprejmuire**, în TARGU-JIU, str. Termocentralei, nr. 23F, 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 zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcțiunea propusă a fi realizată pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei și al incintei.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 28,54 %

- CUT 0,39

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

Intocmit,



Arh. Pirvulescu Alina Mihaela