

MEMORIU GENERAL

Cuprins

1.	CAPITOLUL I – INTRODUCERE	2
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	2
1.2.	Obiectul lucrării.....	2
1.3.	Baza legală	4
2.	CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	5
2.1.	Concluzii din documentații deja elaborate	5
2.2.	Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.	7
3.	CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicație	7
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	7
3.3.	Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	7
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic	8
3.5.	Destinația clădirilor	8
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate	8
3.7.	Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	8
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora ..	9
3.9.	Adâncimea apei subterane.....	9
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc).....	9
3.11.	Analiza fondului construit existent	9
3.12.	Echiparea existentă.....	9
4.	CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI	10
4.1.	Obiective noi solicitate prin tema – program	10
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției.....	11
4.3.	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	13
4.4.	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	13
4.5.	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente	13
4.6.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	13
4.7.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.....	13
4.8.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	13
4.9.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.....	14
4.10.	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	14
4.11.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	14
4.12.	Profiluri transversale caracteristice	14
4.13.	Lucrări necesare de sistematizare verticală.....	14
4.14.	Regimul de construire	14
4.15.	Coeficientul de utilizare a terenurilor.....	15
4.16.	Asigurarea utilităților	15
4.17.	Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)	16
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZII	16

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE:

Elaborare P.U.D. și D.T.A.C. spațiu comercial și prestări servicii, foișor, grup sanitar, B.E.V.

- AMPLASAMENT:

Mun. Tg-Jiu, str. Polata, nr. 50G, jud. Gorj, nr. cad. 74107

- BENEFICIAR:

Găman Emanuel Gigi

- ELABORATOR:

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

- DATA ELABORARII:

Decembrie 2025

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 SPAȚIU COMERCIAL ȘI PRESTĂRI SERVICII, FOIȘOR, GRUP SANITAR, B.E.V.". Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 1545/07.11.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgu-Jiu.

Tema program a obiectivului propus este construirea a unor imobile parter cu destinațiile de spațiu comercial/prestări servicii, foișor, grup sanitar și B.E.V.

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. 279/1995, aprobat prin H.C.L. nr.159/1998, prelungit conform H.C.L. nr. 537/30.10.2023 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.)

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1:500, 1:1000 și 1:5000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;

- situația existentă;

- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului Târgu-Jiu, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice/juridice, sau în alte situații.

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

1.3. Baza legală

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formulelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;

- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

2. CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (S = 1200mp din măsurători) este proprietatea Găman Emanuel Gigi.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, localizat pe str. Polata, nr. 50G, Jud. Gorj, nr. cad. 74107.

Terenul este situat în UTR nr. 38 - Zona locuințe individuale Urșai, subzona LM.u.38 predominant rezidențială cu clădiri P + P+2 de tip urban, existente.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiu topografic

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice din care rezultă că terenul nu prezintă declivități semnificative, el fiind aproape complet plat, nu are fond construit și are acces din D.s. 2 (str. Polata). Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj figurează la anexe.

Studiu Geotehnic

Din analiza și interpretarea indicilor geotehnici ai terenului de fundare, corelați cu datele geotehnice de referință ale zonei, se stabilesc următoarele condiții de fundare pentru obiectivul care se proiectează:

- Stratul de fundare al obiectivului este constituit din pietriș cu bolovani în matrice nisipoasă-argiloasă;
- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare alcătuit din nisip grosier, pietriș și bolovani este de 250 kPa;
- Presiunea convențională de calcul a stratului argilos acoperitor este de 220 kPa;
- Adâncimea minimă de fundare recomandată a obiectivului este de -1,00 m față de suprafața terenului natural, în stratul cu nisip grosier, pietriș și bolovani;
- Categoria geotehnică a sistemului construcție – teren de fundare este 1, risc geotehnic redus.

Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m față de terenul sistematizat.

Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia NP 112/2014.

Corespunzător CR 1-1-3-2005, încărcarea din zăpadă pe sol, având intervalul mediu de recurență $IMR = 50$ ani, este de $2,0$ kN/m².

Viteza vântului mediată pe 1 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 31 m/sec., iar presiunea de referință a vântului mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,40 kPa, NP 082-04.

Adâncimea maximă de îngheț este de -0,80–0,90 m.

Conform normelor de deviz pentru lucrările de terasamente (TS), terenul este tare.

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. 38 - Zona locuințe individuale Ursăți, subzona LM.u.38 predominant rezidențială cu clădiri P + P+2 de tip urban, existente cu funcțiuni admise:

- locuințe individuale cu maximum P+2 niveluri (10m la cornișă) de tip urban;
- locuințe individuale cu P+2 niveluri și parter liber pentru alte funcțiuni;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;
- modernizări, supraetajări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- 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 Găman Emanuel Gigi, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 38 - stabilite prin PUG – Mun. Tg-Jiu.

3. CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe str. Polata, nr. 50G, Jud. Gorj, în prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din str. Polata .

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Amplasamentul are o formă neregulată în plan, dimensiunile fiind specificate în planul de amplasament și delimitare anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- NE – nr. cad. 50705;
- SV – str. Polata ;
- NV – nr. cad. pârâu;

Zona are un caracter omogen din punctul de vedere al ocupării terenurilor cu fond construit, este ocupată de locuințe individuale, anexe gospodărești, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din zidărie, metal sau lemn, porți la accese). Starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit, însă într-o stare bună.

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+M, P+2, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile din zonă au destinația de locuințe respectiv anexe gospodărești.

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

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în 2 categorii de proprietate:

- zona străzilor – terenuri proprietate publică de interes local – str. Polata ;
- terenuri private - proprietate privată a unor persoanelor fizice sau juridice;

Terenul studiat aparține persoanei juridice Găman Emanuel Gigi, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 4923/20.10.2025.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planul de fundații întocmit;
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile fin nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul bun de fundare. Se va urmări pe cât este posibil ca la cota de fundare terenul să fie constituit din același fel de rocă (pietrișuri);
- Săpăturile pentru fundații se vor finisa manual pe ultimii 15–20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului în gropile de fundare;
- Pentru evacuarea apelor de infiltrație acumulate în gropile de fundare, în cazul execuției lucrărilor de fundare în perioade cu precipitații atmosferice abundente, se vor prevedea epuizamente cu debit scăzut;
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util, pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor și surparea taluzurilor;
- La prepararea betonului pentru fundații se va folosi tipul de ciment corespunzător gradului de agresivitate al apei subterane;
- În cazul execuției unui demisol sau subsol, acesta se va hidroizola corespunzător împotriva apei de infiltrație subterană care se descarcă la baza versantului vestic, în zona de luncă aluvionară;

- Prin sistematizarea pe verticală se va amenaja zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice și șiroirile de versant să fie dirijate corespunzător prin rigole de scurgere în afara amplasamentului;
 - În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton, înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil, tasat corespunzător;
 - Nu se va turna betonul pentru fundarea obiectivului fără avizul prealabil al proiectantului geotehnician, care va verifica calitatea și natura terenului de fundare la cota săpăturilor;
- Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul cercetat.

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

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situându-se la nivelul pietrișurilor, la adâncimi medii de 2,50–3,00 m față de suprafața terenului natural, cu posibilități ascensionale până la adâncimea de -1,5 m, în cele mai defavorabile situații de precipitații atmosferice.

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

Din punct de vedere seismic, conform „Cod de proiectare seismică – indicativ P100-1/2006”, amplasamentul respectiv este caracterizat de următorii parametri:

- Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g), pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, este de 0,15 g;
- Perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

Informativ, cf. SR 11100-1:1993, intensitatea = 7, pe scara MSK.

3.11. Analiza fondului construit existent

Structura clădirilor din vecinătatea amplasamentului este realizată din beton armat cu închideri din zidărie portantă, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică sau tablă. Starea clădirilor este în general bună datorită vechimii mici și a întreținerii adecvate a lor.

3.12. Echiparea existentă

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

4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

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 unor clădiri cu destinația de comerț și servicii, foisor, grup sanitar și B.E.V.

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 unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

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

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută (retragerile sunt cotate pe planșa nr. 3).

Asigurarea accesului carosabil și pietonal pe lot se realizează din str. Polata.

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelă studiată: 1200mp din măsurători

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcție propusă (spațiu comercial/servicii):

- regim de înălțime P
- înălțime maximă la streșină/atic 3.56m de la cota zero;
- înălțime maximă la coamă 4.34m de la cota zero;
- suprafață construită la sol – 114.1 mp;
- suprafață desfășurată 114.4 mp;
- învelitoare din panouri sandwich.

Construcție propusă (foișor):

- regim de înălțime P
- înălțime maximă la streșină/atic 2.68m de la cota zero;
- înălțime maximă la coamă 3.30m de la cota zero;
- suprafață construită la sol – 72.0 mp;
- suprafață desfășurată 72.0 mp;
- învelitoare din țiglă metalică.

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

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

Pentru întocmirea documentației au fost depuse următoarele acte:

- CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR 4923/20.10.2025;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1545/07.11.2025 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. TÂRGU-JIU;
- CARTE DE IDENTITATE GĂMAN EMANUEL-GIGI
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. CAD. 74107;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL NR. CAD. 74107
- PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE.

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 spațiu comercial, foișor, grup sanitar și B.E.V., în incinta imobilului studiat, se propune următoarea amplasare:

A. zona edificabilă

edificabilul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limitele laterale - min. 1.0m
- față de limita posterioară - min. 1.0m
- față de limita stradală - min. 2.5m

B1. caracteristici pentru construcția de comerț/servicii

- regim de înălțime parter;
- accese în clădire:

- accesul pietonal se va asigura din str. Polata;

funcționalități propuse:

- parter – spațiu comercial și prestări servicii, hol, WC femei, WC bărbați,

caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D

- clasa de importanță a construcției – IV

sistem constructiv propus:

Fundații izolate din beton armat C20/C25, elevații din beton armat C20/25, stâlpi și grinzi metalici, șarpantă din ferme metalice, închideri și învelitoare din panouri sandwich.

B2. caracteristici pentru construcția foișor

- regim de înălțime parter;

accese în clădire:

- accesul pietonal se va asigura din str. Polata;

funcționalități propuse:

- parter – foișor,

caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D

- clasa de importanță a construcției – IV

sistem constructiv propus:

Fundații izolate din beton armat C20/C25, elevații din beton armat C20/25, stâlpi, grinzi și contravânturi din lemn, balustradă din lemn, șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă metalică.

C. Zona circulației în incinta imobilului

- Trotuare, alei și parte carosabilă:

• suprafață ocupată = cca 133 mp cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces pietonal, trotuar și carosabil de acces.

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

D. Spații verzi:

• suprafață ocupată = cca. 880 mp (aproximativ, dar nu mai puțin de 25% di suprafața totală a terenului conform pct. 6.7, anexa 6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996)

• 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 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

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

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

Construcțiile propuse în regim de înălțime P, 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. Polata prin amenajarea accesului pe domeniul public 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 și amplasarea în raport cu clădirile situate pe parcelele învecinate.

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 arhitectura (Lista Monumentelor Istorice), a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic National) sau în aria unui sit Natura 2000.

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. Funcțiunea de locuire respectă funcțiunea dominantă a zonei.

Se vor amenaja platforme destinate pentru depozitarea europubelelor de colectare a deșeurilor municipale, ce vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurare unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Preluarea și depozitarea la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității se va face prin grija beneficiarului și a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul prezent nu se propun a fi realizate obiective de utilitate publică.

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 locuire.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Profilul străzii Polata este de categoria III - lățimea părții carosabile de 5.1m în regim dublu sens cu platforma drumului de 10.1m, fără trotuare amenajate.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Construcțiile vor avea cota $\pm 0,00$ la cca. +0.15 m față de terenul amenajat. Terenul nu prezintă declivități semnificative, astfel nu este necesară realizarea de rambleuri sau debleuri. Vor fi executate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. Regimul de construire

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

- NE – min. 1.0m;
- SV – min. 2.5m;
- NV – min. 1.0m;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform cu planșa 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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.

$POT = (S. \text{ construită} / S. \text{ teren}) * 100 = (186.1 / 1200) * 100 = 15.51$ - PROPUS (maxim 30% c.f. RLU PUG Tg-Jiu);

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;

$CUT = S. \text{ desfășurată} / S. \text{ teren} = 186.1 / 1200 \text{ mp} = 0,16$ (maxim 0.90 c.f. RLU PUG Tg-Jiu)

4.16. Asigurarea utilităților

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

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane.

Asigurarea agentului termic

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire cu energie electrică.

Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalațiilor și echipamentelor interioare prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă pe str. Polata.

Canalizare

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului, se prevede amplasarea unui bazin etanș vidanjabil cu posibilitate de conectare la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat a municipiului.

Deșeuri

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

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

CONSTRUCȚII/UTILITĂȚI	EXISTENT			PROPUS			REGLEMENTAT			
	SC (mp)	SD (mp)	%	SC (mp)	SD (mp)	%	SC (mp)	SD (mp)	%	
Spațiu comercial și prestări servicii	0.00	0.00	0	114.10	114.10	10	360.00	1080.00	30	
Foișor	0.00	0.00	0	72.00	72.00	6				
Trotuare, alei pietonale și carosabile	0.00	/	0	133.38	/	11	/			
Spații verzi și/sau teren neamenajat	1200.00		100	880.52		73				
Total suprafață teren	1200		100	1200		100				1200
P.O.T.	0			15.51			30.00			
C.U.T.	0.00			0.16			0.90			
Nr. niveluri	0			1			3			

5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI PRESTĂRI SERVICII, FOIȘOR, GRUP SANITAR, B.E.V., în mun. Tg-Jiu, Str. Polata, nr. 50G, Jud. Gorj, 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. 38 - Zona locuințe individuale Urșai, subzona LM.u.38 predominant rezidențială cu clădiri P + P+2 de tip urban, existente.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici: POT 15.51% CUT 0.16

Planul Urbanistic de Detaliu (prescurtat PUD) este documentația aferentă Planului Urbanistic General (PUG) și Planului Urbanistic Zonal (PUZ). Planul Urbanistic de Detaliu explică în detaliu conținutul PUG și PUZ. Planul Urbanistic de Detaliu este corelat cu Certificatul de Urbanism și prezintă documentația ce stabilește condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv de pe un anumit amplasament.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește următoarele:

- permisivitățile și constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente;
- accesul pe parcelă și racordarea la rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică;
- Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) pentru investiția propusă în condițiile încadrării în POT și CUT maxim admis prin PUG/PUZ aprobat;
- distanțele dintre suprafața pe care se poate construi și perimetrul parcelei;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea parcelei;
- conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Ulterior aprobării prezentului P.U.D. și/sau a autorizării clădirilor propusă, se pot autoriza și alte clădiri cu funcțiuni admise conform PUG.

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la str. Polata.

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, după aprobare, devine act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

Pentru a putea elibera o Autorizație de Construire sau un Certificat de Urbanism, funcționarii din cadrul Primăriei consultă Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul respectiv.

Întocmit,

Urb. Fîntîna Marian