

## 1. Colectiv de elaborare proiect:

✚ Șef proiect:  
*Arhitect Camui Iulian*

.....

✚ Arhitectură:  
*Arhitect Hortopan Alexandru*



✚ Desenat:  
*Arhitect Hortopan Alexandru*



## **2. Borderou:**

### **Piese scrise:**

1. Colectiv de elaborare proiect

2. Borderou

3. Anexe

- *certificat de urbanism*
- *copie carte de identitate / copie certificat de înregistrare*
- *plan de amplasament și delimitare a imobilului*
- *extras de carte funciară*
- *extras de plan cadastral*
- *act de vânzare-cumpărare/donație/moștenire (copie legalizata)*
- *avize de amplasament/acorduri/raport verificare.*

4. Memoriu de prezentare

5. Memoriu de arhitectură

### **Piese desenate:**

#### • ***Arhitectură:***

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <b>U.01-</b> <i>Plan de incadrare in teritoriu</i>                 | - <i>SC. 1/2000</i> |
| <b>U.02-</b> <i>Situatie existenta</i>                             | - <i>SC. 1/2000</i> |
| <b>U.03-</b> <i>Reglementari urbanistice - zonificare</i>          | - <i>SC.1/100</i>   |
| <b>U.04-</b> <i>Reglementari urbanistice – echipare edilitara</i>  | - <i>SC.1/100</i>   |
| <b>U.05-</b> <i>Circulatia juridica a terenurilor si obiective</i> | - <i>SC.1/100</i>   |
| <b>U.06-</b> <i>Perspectiva aeriana</i>                            | - <i>SC.1/100</i>   |
| <b>U.07-</b> <i>Ilustrarea urbanistica</i>                         | - <i>SC.1/100</i>   |
| <b>U.07-</b> <i>Desfasurata stradala existent si propus</i>        | - <i>SC.1/100</i>   |

Denumire proiect: *Construire imobil locuinte cu spatii comerciale la parter D+P+5E, actualizare PUZ*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

## **ANEXE:**

## CUPRINS

MEMORIU GENERAL .....	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII .....	6
1.3. BAZA LEGALĂ .....	9
1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU .....	11
1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU .....	11
1.6. MODE DE PREZENTARE .....	11
2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ .....	12
2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE .....	12
2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității .....	12
2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare .....	12
2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior .....	12
2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	13
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE .....	13
3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE .....	13
3.1. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI .....	13
3.3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	14
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC .....	14
3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR.....	14
3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR .....	14
3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI .....	14
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ.....	15
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE .....	15

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE	15
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	17
4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI.....	18
4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE .....	19
4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.....	19
4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	19
4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA .....	19
4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	20
4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.....	20
4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI .....	20
4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE .....	20
4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR .....	20
5. CONCLUZII .....	21
6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE .....	22

## MEMORIU GENERAL

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire investiție	: <i>Construire imobil locuinte cu spatii comerciale la parter S+P+5E, actualizare PUZ</i>
Amplasament	: <i>Mun. Tg-Jiu, Str. Marin Preda, nr. FN, Jud. Gorj</i>
Beneficiar	: <i>SC OPTIFARM SRL prin Vodislav Cristian</i>
Data elaborării	: <i>Iunie 2023</i>

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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

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

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

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

cadrul fizic constituit al omului.

**Obiectul** P.U.Z.-ului constă în reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului cu numerele cadastrale 61580, 56087, 61581., teren proprietate privata a firmei S.C. OPTISTAR S.R.L. reprezentata prin Vodislav Cristian, a unei constructii de locuințe colective cu spatii comerciale la parter, regim de inaltime maxim de S + P + 5E, in conditiile respectarii prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si a conditiilor particulare generate de teren, de vecinatatile acestuia si de cerintele functionale.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- alipirea celor trei terenuri;
- reglementarea terenurilor cu numerele cadastrale 61580, 56087 si 61581;
- asigurarea acceselor la teren prin corectarea cu aleile de incinta propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Se va realiza un corp de cladire care va oferi un caracter mixt zonei, prin oferirea de spatii comerciale sau de servicii la parter, iar la etajele superioare locuire colectiva prin apartamente si garsoniere de diverse dimensiuni.

Accesul auto la teren se face din strada Octavian Goga, drum situat în estul proprietății. Din strada Octavian Goga va porni un drum de acces la parcarile interioare propuse. Acesta va avea două benzi (fiecare de câte 3,00 m lățime) și doua trotuare(fiecare de câte 1,50 m lățime).

Accesul pietonal se poate face din toate directiile, parcela studiata invecinandu-se cu strazi pe toate laturile.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor; retragere de 3.00m de

la aliniamentul străzii Octavian Goga;

- regimul de înălțime propus de S+P+5E;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim propus (40%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (2.40), specific regimului de înălțime.

În prezent terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, are folosința de pasune. Destinația terenului, conform P.U.Z. aprobat este de zonă locuințe individuale cu funcțiuni complementare, în regim de înălțime S+P+2E.

Principala funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință, va fi Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, iar folosința terenului va fi de curți - construcții.

Scopul elaborării P.U.Z.-ului este de a stabili condițiile de amplasare și executare, pe terenul proprietate privată a SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian, alipirea terenurilor și construirea de locuințe colective cu spații comerciale la parter, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale.

Pe acest teren, beneficiarul a solicitat autorizarea lucrărilor de construire pentru alipirea terenurilor și construirea de locuințe colective și spații comerciale la parter.

Destinația terenului, conform P.U.G.: zonă de locuințe individuale (L2) cu funcțiuni complementare PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020. Utilizări permise: construirea de locuințe colective sau individuale, sedii firme, birouri, cu asigurarea pe terenul proprietate privată a locurilor de parcare corespunzătoare, respectarea indicatorilor POT și CUT și regim de înălțime S+P+2E.

Regimul fiscal al terenului este cel pentru localități urbane.

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



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

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, Scara 1:500;
- Plan de încadrare în zonă a corpului de proprietate, Scara 1:500;
- Certificat de urbanism nr. 1371 din 18.10.2022.

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

### **1.3. BAZA LEGALĂ**

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- Ordin nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publica locala;
- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si a urbanismului;
- Legea nr.18/29 iulie1991privind fondul funciar - republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara - republicata;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in construcții - republicata;
- Legea nr.114/1996 Legea Locuinței - republicata;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitei, precum si unele masuri adiacente;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea 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 nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicata;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele masuri de perfectionare a regimului achizițiilor publice, precum si 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 - Republicata;
- Codul Civil
- Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si 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 si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica;
- Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014;

• Ordinul nr.1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012;

#### **1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Planul Urbanistic Zonal conține următoarele:

Piese scrise

**Memoriu general** – 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: enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază P.U.Z. în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piese desenate

Piesele desenate sunt realizate conform ”Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 009-2000 sunt realizate pe suport topografic la scara 1:500.

#### **1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Planul Urbanistic Zonal devine instrument 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 P.U.Z. aprobat, în condițiile reglementate de acesta și cu respectarea condițiilor din avizele solicitate prin certificatul de urbanism se poate elabora Autorizația de Construire.

#### **1.6. MODE DE PREZENTARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost întocmit într-un număr de doua

exemplare necesare în procesul de avizare/aprobare cât și după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

### **2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE**

#### **2.1.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității**

Terenul ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este proprietatea SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian. Terenul este situat în intravilanul aprobat al Municipiului Târgu Jiu.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1371 din 18.10.2022 – Zona locuinte individuale in regim de inaltime S+P+2E, cu functiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020.

#### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția s-a efectuat pe suportul topografic furnizat de Oficiul de Cadastru Gorj.

De asemenea a fost întocmit Studiu Geotehnic.

#### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu, terenul studiat este situat în PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020 – zona locuinte collective sau individuale in regim de inaltime S+P+2E, cu functiuni complementare.

Reglementările aferente acestui HCL. permit construirea unui astfel de obiectiv, cu condiția aprobării în prealabil a Planului Urbanistic Zonal.

## **2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Propunerile înaintate de investitor sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Strada Marin Preda. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din str. Marin Preda, drum cu care se învecinează pe latura de est.

### **3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Amplasamentul are o formă poligonală, neregulată în plan, dimensiunile fiecărei laturi fiind specificate în Planul de Amplasament și Delimitare a Bunului Imobil.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la nord: Nr. cad. 49590, nr. cad. 38274;
- la sud: Mocioi Cristinel si Mocioi Cornelia;
- la vest: Mocioi Cristinel si Mocioi Cornelia, nr. cad. 49590;
- la est: Nr. cad. 38274.

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

Zonele învecinate sunt ocupate de locuințe individuale și străzi ce aparțin domeniului public. În unele cazuri, proprietățile sunt delimitate de împrejurimi.

În prezent nu există fond construit pe teren.

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

### **3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC**

Zona studiată este o zonă destinată locuințelor individuale în regim de înălțime S+P+2E, cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă au un regim de înălțime cuprins între P și P + 1. Arhitectura este una specifică construcțiilor de locuințe realizate după anul 2000, cu finisaje și volume variate.

### **3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR**

Zona studiată este o zonă destinată locuințelor în regim de înălțime S+P+2E, cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020.

### **3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR**

Dreptul de proprietate asupra terenurilor aparține SC OPTISTAR SRL prin Vodislav Cristian, conform Actului de vânzare nr. 2429 din 18.08.2022 emis de Chivu Raceanu Maria, înscris în C.F. nr. 56087 cu nr. cad. 56087. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

Conform P.U.G. nu este instituită o zonă specială asupra terenului.

Se pot construi locuințe colective cu condiția elaborării P.U.D. sau P.U.Z.

### **3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI**

Conform P100-1/2013, seismicitatea zonei se caracterizează prin valoarea coeficientului  $a_g = 0,15$  g și a perioadei de colț  $T_C = 0,7$  sec.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională  $p_{conv} = 250$  kPa.

Adâncimea minimă de îngheț este 80 cm, de la cota terenului.

### **Categoria de importanță a obiectivului**

Categoria de importanță a construcției, conform H.G.R. 766/1997, este "C"

Clasa de importanță, conform P100-1/2013 este – "III".

### **3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Terenul studiat nu este liber de construcții.

Procentul de ocupare a terenului (POT) existent este de 40.00% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent este de 2.00.

### **3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ**

Strada Marin Preda este purtătoare a următoarelor rețele edilitare: energie electrică, apă și canalizare.

## **4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Ca urmare a analizelor efectuate, 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 DE PROIECTARE**

Tema de proiectare a prezentei documentații vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de alipirea terenurilor și construirea de locuinte colective cu spații comerciale la parterul clădirii.

Se va realiza un corp de clădire care va oferi un caracter mixt zonei, prin oferirea de spații comerciale sau de servicii la parter, iar la etajele superioare locuire colectivă prin apartamente și garsoniere de diverse dimensiuni.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective are în

vedere realizarea construcțiilor cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresie arhitecturală a construcțiilor învecinate.

Respectând cerințele impuse de beneficiar, a opțiunilor privitoare 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.

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

*a. Criterii compositionale*

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra noilor clădiri;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirilor;
- realizarea unui front reprezentativ către aliniamentul stradal (aleea de acces comuna racordată la Strada Marin Preda)
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a intrărilor principale în clădire;

*b. Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în construcții, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, parcaje etc.

Construcții existente menținute: Nu este cazul



## 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile de derulare a investiției. Dunctiunea parcelei este zona de locuinte individuale cu functiuni complementare.

Ampalsarea construcției se va face conform Planșei 3 si in prezentul PUZ.

Retrageri obligatorii propuse:

-stradal: minim 6.30 m față de limita parcelei;

-retragere minim din axul stradă 9.70 m;

-lateral: stânga minim 1.45 m;

-lateral: dreapta minim 7.00 m;

-posterioară: minim 4.25 m;

**Construcția** va avea următoarea structură constructivă:

- Fundații continue;
- Stâlpi și centuri din beton armat
- Pereți din zidarie BCA/caramida;
- Șarpantă din lemn;
- Înelitoare din țigla/tabla;

Regimul de înălțime maxim al construcției va fi S+P+5E.

Înălțimea minimă atic 21.00, raportat la cota ± 0,00.

*Finisaje interioare:*

- Gresie;
- Parchet;

- Zugrăveli cu vopsea lavabilă culori diferite;

*Finisaje exterioare:*

- Tencuială minerală / culoare alb,;
- Tâmplărie / P.V.C., culoare alb;
- Învelitoare / țiglă metalica tabla, culoare gri;

**Structura de rezistență :**

- Fundația este continua sub ziduri, realizate din beton de clasă C16/20-XC2-D16-CI 1,0-S3. Pentru evitarea alterării terenului de sub talpa fundației, ultimul strat 10 - 15 cm va fi format din balast compactat; se vor îndepărta rădăcinile și stratul vegetal înaintea turnării betonului din blocul de fundare;

- Elevația este din beton de ciment de clasă C 20/25 prevăzute cu centuri armate cu Ø6 PC52 longitudinal și etrieri Ø8/15 OB37;

- Pereții sunt din zidarie BCA/caramida.

- Șarpanta este din lemn pe scaune. Ea este realizată dintr-o structură dispusă la travei în lungul clădirii, realizată din stâlpi verticali denumiți popi, legați între ei în sens transversal prin clești, care împreună cu perechea de căpriori din dreptul scaunului realizează un contur indeformabil în secțiune transversală. Longitudinal, pe capătul popilor reazemă pane ce susțin căpriorii, stabilitatea în acest sens realizându-se cu ajutorul unor contrafișe.

- După execuția șarpantei și a elementelor de rezemare a acesteia se va proceda la operațiunea de ignifugare și antiseptizare a acesteia cu soluții adecvate.

- Învelitoarea se va realiza cu țiglă metalica (tabla).

#### **4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Amplasarea construcțiilor față de amplasamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în Planșa nr 3 – Reglementări urbanistice.

S-a ținut cont de Regulamentul de Urbanism Local aferent PUG, de prevederile Codului Civil și de O.M.S. 119 din 2014 Actualizat.

#### **4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Se vor folosi materiale acreditate cu agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcțiile propuse, cu regim de înălțime P, nu sunt construcții dominante în contextul actual al zonei.

#### **4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Pe parcela studiată există fond construit existent.

#### **4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din Strada Octavian Goga, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de nord.

#### **4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea construcțiilor s-a realizat luând în calcul forma neregulată a parcelei și particularitățile topografice ale acesteia.

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

#### **4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA**

Nu este cazul, terenul studiat nefiind în zona de protecție a monumentelor de arhitectură și a siturilor arheologice.

#### **4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Construcțiile care fac obiectul prezentului studiu nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zonă din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus pe amplasamentul tratat în P.U.Z. nu modifică funcțiunea zonei – Zonă de locuințe, cu funcțiuni complementare.

#### **4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu este cazul.

#### **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 spațiilor de joacă și de agrement.

#### **4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Profilul strazii Octavian Goga este de categoria III.

#### **4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE**

Construcția va avea cota  $\pm 0,00$  la minim 45 cm față de terenul amenajat. Aleile propuse vor urmări pantele terenului existent. Vor fi realizate lucrări de amenajare peisagistică.

#### **4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

*Alimentarea cu apă și canalizarea se face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament.*

*Alimentarea cu energie electrică* se va face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament. Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Zona poate fi racordată la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă iar telefonica mobilă se recepționează în bune condiții.

#### *Alimentarea cu căldură*

Centrala pe gaze.

#### *Gospodărie comunală*

În incinta terenurilor studiate se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri si alei	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
2549	100		0	0.00	1015	40.00	1203	47.00

Spatii verzi
331.00 mp / 13.00 %

POT ex.	POT max. pr.	CUT ex.	CUT max. pr.
40.00%	40.00%	2.00	2.40

## **5. CONCLUZII**

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

- amplasamentul studiat, este supus opțiunii proprietarului, în condițiile mai sus amintite;

- se propune realizarea unei construcții cu un regim de înălțime S+P+5E;

- se propune acces auto și pietonal din Strada Octavian Goga;

- se propune racordarea noii construcții la rețelele existente în zonă;

- se propune realizarea unui număr de 83 locuri de parcare;

- se propune realizarea de spații verzi;

- la ieșirea de pe proprietate, se va monta indicatorul auto ”Stop”.

## **6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul plan urbanistic zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local.

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

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

**Întocmit,**

**Arh. Camui Iulian**

**Arh. Hortopan Alexandru**

