



NR. 33259 / 17.10.2020

ANUNȚ PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**Cu privire la elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu**

MODIFICARE FAȚADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT , CONSTRUIRE EXTINDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO

Având în vedere intenția domnului Țuila Paul Constantin de schimbare a destinației construcției din unitate finanțier-bancară în hotel și restaurant, modificare fațadă , construire extindere (terasă) și parcare auto și aplicarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea planului de urbanism și amenajarea teritoriului , se aduc la cunoștință datele principale conținute în documentația de urbanism propusă:

ELABORATOR PUD: SC CREATIV BREBENEL PROIECT SRL

OBIECTIVE:schimbare de destinație din unitate finanțier-bancară în hotel și restaurant, modificare fațadă, construire extindere (terasă) și parcare auto

ZONA STUDIATĂ: teren în suprafață de 2500mp, amplasat în intravilanul Municipiului Motru,STR.B-dul Trandafirilor, Nr.9, categoria de folosință curți-construcții.

MOD DE UTILIZARE A TERENULUI: regim de înălțime S+P+2E, POT max =50%, CUT max=2,00

VECINĂTĂȚILE TERENULUI STUDIAT PRIN PUD : Consiliul Local Motru

Documentația de urbanism PUD a fost întocmită în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General în vigoare (UTR 1) și a Certificatului de urbanism nr.79/11.08.2020.

Eventualele observații și propuneri se pot formula și depune până la data de 27.10.2020,la registratura Primăriei Municipiului Motru.

Documentațiile (PUD și regulamentul aferent) pot fi studiate la Serviciul UATIADC.



SERV UATIADC
MIHU GEORGIANA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDERE: MODIFICARE FAȚADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTINDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO

PROIECT NR. 356/20-PUD



**Beneficiar:
ȚUILĂ PAUL CONSTANTIN**

**Adresă obiectiv:
mun. Motru, Bulevardul Trandafirilor, nr. 9, jud. Gorj**

**Proiectant:
S.C. Creativ Brebenel Proiect S.R.L. Târgu-Jiu**

2020



Creativ Brebenel Project S.R.L.
ORC - J18/484/2005; CF - RO17701713
Târgu-Jiu 210200, str.Brândusei, bl.5, sc.3, ap.50
Tel./Fax: 0253-213111, 0253-216008; 0744-573095
architecture & engineering

LISTĂ DE SEMNĂTURI

COLECTIV DE ELABORARE

Proiect Nr. 356/2020 - Faza P.U.D.

OBIECTIV:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDERE: MODIFICAȚIE FAȚADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTINDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO

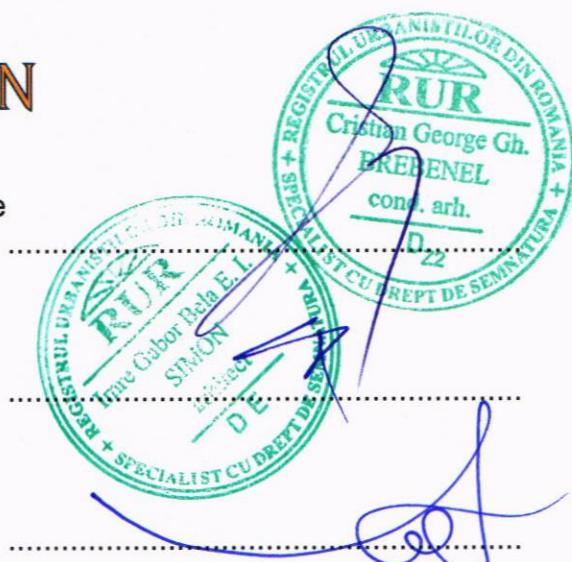
AMPLASAMENT:

mun. Motru, Bulevardul Trandafirilor, nr. 9, jud. Gorj

BENEFICIAR:

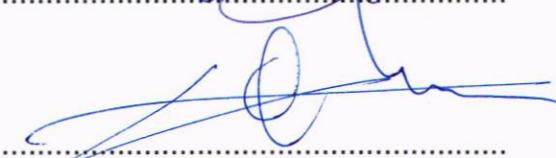
ȚUILĂ PAUL CONSTANTIN

- **Şef proiect:**
carh. Brebenel Cristian George
- **Urbanism:**
arh. Simon Imre Gabor Bela
- **Echipare edilitară:**
ing. Brebenel Laurențiu
- **Drumuri:**
ing. Viță Daniel
- **Documentare:**
drd. geograf Tudorache Claudia-Elena
- **Procesare PC/grafică:**
ing. Olaru Dan



...Vite

Tudorache



2020



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a P.U.D.

DENUMIREA PROIECTULUI:

ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDEREA: MODIFICARE FAȚADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTINDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO

AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL MOTRU, BULEVARDUL TRANDAFIRILOR, NR. 9, JUDEȚUL GORJ

INIȚIATOR:

TUILĂ PAUL CONSTANTIN

ELABORATOR:

S.C. CREATIV BREBENEL PROIECT S.R.L. Târgu-Jiu

DATA ELABORĂRII:

AUGUST 2020

OBIECTUL LUCRĂRII:

- schimbare destinație din *unitate finanțier-bancară* în *hotel și restaurant*, *modificare fațadă, construire extindere (terasă) și parcare auto* a unei suprafețe de 2500 mp (număr cadastral 38228);
- indici urbanistici: POT = 50%, CUT = 2,00.

1.2. Descrierea lucrării

Studiul are caracter de reglementare specifică și constă în aprofundarea reglementărilor de urbanism prevăzute în Planul Urbanistic General (PUG) al localității pentru zona studiată, cu o suprafață de 2500 mp și stabilirea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară completă, ***schimbarea destinației din unitate finanțier-bancară în hotel și restaurant***, modificarea indicilor urbanistici corespunzător noii destinații în **POT max. = 50%, CUT max. = 2,00**, reglementarea accesului rutier și pietonal la teren, stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, în scopul dezvoltării urbanistice armonioase a localității.

Prin documentație se precizează și delimită terenurile pentru asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

1.3. Surse documentare, legislație

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de:

- Prevederile și reglementările documentației de urbanism nr. 638 din 2006 – faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Motru nr. 18 din 30.08.2012;

- Certificatul de Urbanism nr. 79 din 11 august 2020 eliberat de Primăria Municipiului Motru, jud. Gorj;
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului nr. cad. 38228, efectuat de Petcu Adrian – categoria A, certificat RO-B-F-1932;
- Extras de Carte Funciară nr. 37932 Motru;
- Extras de Carte Funciară nr. 38100 Motru;
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 611 din 20 mai 2019 de BNP „AUTHENTICA” – Birou Individual Notarial, Notar Public Bianca-Alina Oprea;
- Act Adițional la Contractul de concesiune teren nr. 11 din 11.01.1993 încheiat între UATM Motru și Țuile Paul Constantin.

Titlul de proprietate nr. 1519791 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor Gorj;

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ GM 009-2000.
- Prevederi ale legilor și actelor normative în vigoare, cu implicații directe sau complementare asupra domeniului urbanismului;
- Date de intrare pentru PUD realizate de compartimentul tehnic al SC Creativ Brebenel Project SRL.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Zona studiată se situează în intravilanul municipiului Motru din județul Gorj, fiind delimitată la nord de domeniul public al Municipiului Motru, la est de Consiliul Local Motru (Administrația Finanțelor Publice), la sud de nr. cad. 35798 (Strada Macului) și la vest de nr. cad. 37962 (Bulevardul Trandafirilor), încadrată integral în UTR 1 - Zona centrală. Din punct de vedere funcțional face parte din **Zona instituțiilor și servicii publice (IS) – Subzona ISf - instituții și servicii financiar-bancare**.

Zona instituțiilor și serviciilor publice (IS) este o zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc.

Subzona de instituții și servicii financiar-bancare cuprinde clădiri dedicate, situate în zona centrală a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau serviciilor financiar-bancare. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul studiat.

SUPPORTUL CADASTRAL SAU TOPOGRAFIC

La baza elaborării prezentei documentații a stat Planul de amplasament și delimitare a imobilului nr. cad. 38228, elaborat la scara 1:500, care cuprinde parcela în studiu și vecinătățile.

STUDIUL GEOTEHNIC

Pe amplasamentul studiat, s-a întocmit un studiu geotehnic care cuprinde următoarele date:

Caracterizare geomorfologică a regiunii

Zona are asigurată stabilitatea pe întreaga sa desfăşurare și extindere. Nu sunt semnalate desprinderi, crăpături ale terenului, sau fisurații ale blocurilor de argilă gălbui.

Terasa râului Motru se dezvoltă cu înclinare de la nord la sud și cu o dezvoltare spre sud-vest.

Caracterizare geologică a regiunii

Formațiunile geologice din cadrul zonei, interceptate în sondajele geotehnice, fac parte din categoria rocilor sedimentare de vîrstă Cuaternară. Rocile interceptate au o stratificație aproape paralelă, cu înclinare spre sud-vest, inclinare dată de panta terasei, de la nord la sud. Din punct de vedere geologic, stratul de fundare este caracterizat de prezența păturii de sol vegetal, după care urmează argilele gălbui ce au o anumită compresibilitate în timp, de care s-a ținut cont la corecția presiunii convenționale. În bază se desfășoară pietrișuri, nisipuri și bolovănișuri ale aluvionarului.

Climatul în regiune

Sub raport climatic, temperatura medie anuală aici este în jur de 8,7-9,9°C, iarna înregistrându-se ușoare inversiuni de temperatură, iar umiditatea și nebulozitatea, prin intensitatea lor, mai ales în condițiile locale de impurificare, constituie o particularitate a acestei depresiuni. Precipitațiile sunt de 650-700 mm pe an, temperatura medie în timpul lunii iulie-august este de 20°C, iar media lunii ianuarie este de -1,5°C. Precipitațiile sunt de 86-90 zile din an sub formă de ploaie și 20 de zile de zăpadă.

Alte date

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

Din punct de vedere seismic, perimetru cercetat are coeficienții seismici de calcul:

• $a_g = 0,15$ g (Normativ P100-1/2013 – România – Zonarea valorilor de vîrf ale accelerării terenului pentru proiectare a_g cu interval mediu de recurență 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani);

• $T_c = 0,7$ secunde conform Normativ P100-1/2013 – Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) T_c a spectrului de răspuns.

Litologia terenului

Litologia terenului, așa cum rezultă din observațiile din sondajul direct:

- punctul 1 de observație – sondajul 1:
 - 0,15 – sol vegetal;
 - 0,60 – argilă cenușiu-gălbui;
 - 2,20 – depozite de terasă alcătuite din pietrișuri și bolovănișuri;
- punctul 2 de observație – sondajul 2:
 - 0,15 – sol vegetal;
 - 0,65 – argilă galbuie cu oxizi de fier;
 - 2,10 – depozite de terasă alcătuite din pietrișuri și bolovănișuri.

Apa subterană

S-au semnalat iviri de ape de infiltratie, în cazul unor precipitații în exces, și datorită descărcării apelor din precipitații. Nivelul apei subterane 4,50 m față de terenul natural. Nivelul hidrostatic nu influențează fundațiile construcției existente.

Adâncimea minimă de fundare

Adâncimea minimă de fundare este sub adâncimea de îngheț (-0,80 m) de la suprafața terenului sistematizat, în jurul adâncimii de 1,15 m – acolo unde încep depozitele de terasă, respectiv pietrișuri și bolovănișuri.

Calculul terenului de fundare

Presiunea convențională de calcul **350 kPa**

Presiunea convențională corectată **273 kPa**

Concluzii și recomandări pentru proiectare

- Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-o succesiune litologică compusă din:

- 0,15 – sol vegetal;
- 0,60 – argilă cenușiu-gălbui;
- 2,20 – depozite de terasă alcătuite din pietrișuri și bolovănișuri.

- Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se: **P_{conv.} corectată = 273 kPa**, în ipoteza unor fundații directe, izolate cu **B = 0,60 m** și **Df = 1,20 m**.

- Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m iar din punct de vedere seismic zona este caracterizată de un coeficient $a_g = 0,15$ și o valoare a perioadei de colț $T_c = 0,7$.

- Soluția de fundare recomandată este **fundații continue** peste roca de bază.

- Adâncimea minimă de fundare va fi sub adâncimea de îngheț de 0,80 m în jurul adâncimii de 1,15 m, respectiv fundația urmând să se sprijine pe roca de bază.

- Soluția de fundare presupune eliminarea obligatorie a păturii deluviale și a eventualelor umpluturi (nedetectate în cadrul lucrărilor de teren și a căror prezență este improbabilă, având în vedere destinația inițială a terenului). În eventualitatea detectării, în groapa de fundare, a unor umpluturi sau rădăcini de copaci care coboară, local, sub cota de fundare, acestea vor fi îndepărtați și înlocuite cu beton slab.

- Se recomandă efectuarea unor lucrări de amenajare pe verticală a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitație în vecinătatea imobilului proiectat, constând în realizarea unui sistem de preluare, dirijare și evacuare către exterior a apelor de precipitații, respectiv: pantă continuă a terenului, trotuare și dren perimetral cu descărcare în exteriorul incintei (la minimum 1-2 m depărtare de fundația clădirii). Acest dren are rolul de a prelua apele care se scurg din apele pluviale.

- Înainte de turnarea betoanelor nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoruirea și degradarea terenului.

- Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1,2 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjante vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal.

- Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

- În cazul unor neconcordanțe ale terenului cu prezentul studiu constatat la finalul excavațiilor se recomandă avizarea terenului de fundare de către persoane de specialitate.

- Tasările diferențiale datorită litologiei tălpii de fundare, sunt minime.

- Apele subterane nu afectează fundația obiectivului.

- Nu sunt riscuri de producere a unor fenomene de alunecare.

- Condițiile geotehnice sunt bune pentru terenul de fundare.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/approbate anterior

Zona centrală – așezată de regulă în centrul de greutate al localității și care include adeseori centrul istoric al acesteia, nu este o zonă funcțională în sine, ci o multitudine de subzone funcționale, în special instituții publice. Delimitarea acesteia se face după criteriul concentrării unor instituții și dotări de interes general (învățământ, cultură, sănătate, comerț etc), clădiri și zone valoroase din punct de vedere istoric, arhitectural-urbanistic și ambiental, locuințe (îndeosebi colective, înalte și cu parter liber), trasee pietonale reprezentative precum și spații plantate și parcele amenajate în scop public, asupra acesteia instituindu-se prescripții și reglementări:

Principii:

- asigurarea accesibilității la transport public;
- amplasare după importanță (zona centrală);
- conlucrare cu alte funcțiuni (ISs; ISco; CC; I)

Reguli:

- evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- accese pietonale și carosabile;
- echipare tehnico-edilitară;
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumurilor cu trafic intens;
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrizării și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.

- asigurarea parcajelor;
- spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Indici urbanistici maxim admisibili:

- Conf. H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 2, alin. 2.1.1- ocuparea zonei cu construcții – POTmax = 80% (recomandabil POTmax = 70% - 75%; recomandarea nu se referă la locuințe);
 - Pentru locuințele colective P+2–4 se recomandă reconversia funcțională a parterelor, compatibilă locuirii (comerț, servicii etc.) - POTmax = 50%; CUT=3,0
 - Pentru dotări (sănătate, învățământ, cultură, sport, finanțiar-bancare, comerț etc.) POTmax uzual = 20% - 85%, funcție de dotare.

A. Generalități

- funcțione predominantă: instituții și servicii de interes general, dotări publice
- compusă din: ISas; ISî; ISs; ISc; ISct; ISco; ISf; ISst, ISps
- funcționi complementare: L; P; CC;

B. Utilizare funcțională

- utilizări permise:
 - unități de interes public categoria: învățământ și educație, sănătate și asistență socială, administrație, sport-turism, prestări servicii, cultură, finanțiar-bancare, comerț și alimentație publică, culte etc.
 - sedii firme, agenții, organizații profesionale și politice, piețe mobile etc.
 - utilizări permise cu condiții:
 - întocmirea P.U.Z sau P.U.D, după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire sau în cazul derogărilor de la PUG;
 - elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publică;
 - documentații avizate și aprobate pentru investiții în zone de protecție;
 - rezolvarea și amenajarea intersecțiilor stradale prin studii avizate și aprobate;
 - reconversie funcțională cu păstrarea caracterului inițial în proporție de min. 60%.
 - utilizări interzise:
 - unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;
 - construcții tip chioșc cu caracter permanent și fără elaborarea PUD;
 - creșterea animalelor mari, depozite en gros;
 - depozite/platforme pentru deșeuri, materiale reflosoibile, inflamabile, toxice etc.;
 - activități care utilizează și afectează spațiul și amenajările publice sau sunt vizibile dinspre circulația publică și/sau care crează dezechilibre de vecinătate;
 - activități care afectează echiparea tehnico-edilitară sau care provoacă disfuncții.

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Condiții specifice de amplasare pe tipuri de dotări:

- Principii, reguli și norme referitoare la:
 - a. cerere potențială;
 - b. zona deservită;
 - c. raza de servire;

d. suprafață minimă de teren/locuitor.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu există documentații în curs de elaborare concomitent cu PUD.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Municipiul Motru se încadrează conform PATJ Gorj aprobat în Unitatea Teritorială Specifică UT2 – Sistemul principal Motru – Turceni, în cadrul căruia asigură funcții specializate la nivel de județ și complementare la nivel de sistem.

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona studiată are acces auto spre sud, la Strada Macului, în două puncte, cu lățimi de 5,00 m, respectiv 6,00 m. Strada Macului dispune de patru benzi carosabile cu lățimea de 3,50 m fiecare.

Accesul pietonal este posibil atât din Strada Macului cât și din Bulevardul Trandafirilor, ambele artere fiind dotate cu trotuare având lățimea de 3,70 m.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Zona studiată are o suprafață de 2500 mp.

Limite și vecinătăți:

Orientare	Latură	Vecinătăți
Nord	65,92 m	Domeniul public al Municipiului Motru
Est	37,75 m	Consiliul Local Motru (Administrația Finanțelor Publice)
Sud	66,98 m	Nr. cad. 35798 (Strada Macului)
Vest	37,50 m	Nr. cad. 37962 (Bulevardul Trandafirilor)

3.3. Supafețe de teren construite și supafețe de teren libere

În zona studiată, cu suprafață de 2500 mp, există o construcție cu funcțiunea de instituție finanțier-bancară. Aceasta are o suprafață construită de 475 mp și suprafață construită desfășurată de 1200 mp, având regim de înălțime S+P+2E.

Terenul este echipat cu două căi de acces auto cu suprafață de 265,06 mp și o parcare cu 14 locuri în suprafață totală de 273,70 mp, precum și cu o aleiă pietonală cu suprafață de 45,81 mp.

Spațiul verde amenajat ocupă o suprafață de 1440,43 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Municipiul Motru, fost oraș monoindustrial, bazat pe industria minieră s-a dezvoltat urbanistic și arhitectural odată cu exploatarea zăcămintelor de cărbune, dezvoltându-se ca și localitate din necesitatea creerii unei zone de locuit pentru personalul ce desfășura activități în zonă. A fost declarat ca oraș în 27 mai 1966 și municipiu în anul 2000. Actual municipiul Motru se definește ca și arie urbană funcțională.

Situată în mijlocul municipiului Motru, zona centrală, este localizată și încadrată într-un sistem arhitectural-urbanistic și peisagistic bine conturat, cu acente în arhitectura anilor '70-'80, asigurând astfel un aspect atractiv reprezentativ și particular pentru acest tip de oraș.

Există o anumită profilare tematică a zonei centrale structurată pe următoarele categorii principale de activități: instituții administrative, finanțare-bancare, servicii/afaceri, cultură /recreere și comerț. Ea poate fi definită ca zonă urbană de dezvoltare, ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin revitalizarea economică sectorială.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirea existentă în zona studiată are destinația de instituție finanțare-bancară.

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

Terenul este proprietate publică de interes local și are suprafață de 2500 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

• Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-o succesiune litologică compusă din:

- 0,15 – sol vegetal;
- 0,60 – argilă cenușiu-gălbui;
- 2,20 – depozite de terasă alcătuite din pietrișuri și bolovanișuri.
- Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se: **Pconv. corectată = 273 kPa**, în ipoteza unor fundații directe, izolate cu **B = 0,60 m și Df = 1,20 m**.

• Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m iar din punct de vedere seismic zona este caracterizată de un coeficient $a_g = 0,15$ și o valoare a perioadei de colț $T_c = 0,7$.

- Soluția de fundare recomandată este **fundații continue** peste roca de bază.
- Adâncimea minimă de fundare va fi sub adâncimea de îngheț de 0,80 m în jurul adâncimii de 1,15 m, respectiv fundația urmând să se sprijine pe roca de bază.

• Soluția de fundare presupune eliminarea obligatorie a păturii deluviale și a eventualelor umpluturi (nedetectate în cadrul lucrărilor de teren și a căror prezență este improbabilă, având în vedere destinația initială a terenului). În eventualitatea detectării, în groapa de fundare, a unor umpluturi sau rădăcini de copaci care coboară, local, sub cota de fundare, acestea vor fi îndepărtați și înlocuite cu beton slab.

• Se recomandă efectuarea unor lucrări de amenajare pe verticală a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitație în vecinătatea imobilului proiectat, constând în realizarea unui sistem de preluare, dirijare și evacuare către exterior a apelor de precipitații, respectiv: pantă continuă a terenului, trotuare și dren perimetral cu descărcare în exteriorul incintei (la minimum 1-2 m depărtare de fundația clădirii). Acest dren are rolul de a prelua apele care se scurg din apele pluviale.

• Înainte de turnarea betoanelor nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoruirea și degradarea terenului.

• Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1,2 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal.

• Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

• În cazul unor neconcordanțe ale terenului cu prezentul studiu constatați la finalul excavațiilor se recomandă avizarea terenului de fundare de către persoane de specialitate.

- Tasările diferențiale datorită litologiei tălpiei de fundare, sunt minime.
- Apele subterane nu afectează fundația obiectivului.
- Nu sunt riscuri de producere a unor fenomene de alunecare.
- Condițiile geotehnice sunt bune pentru terenul de fundare.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

În cadrul lucrărilor de teren nu au fost detectate accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi), iar prezența acestora este improbabilă. În eventualitatea detectării, în groapa de fundare, a unor umpluturi sau rădăcini de copaci care coboară, local, sub cota de fundare, acestea vor fi îndepărtați și înlocuite cu beton slab.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane se situează la adâncimea de 4,50 m față de terenul natural. Nivelul hidrostatic nu influențează fundațiile construcției existente.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, perimetrul cercetat are coeficienții seismici de calcul:

• $a_g = 0,15 \text{ g}$ (Normativ P100-1/2013 – România – Zonarea valorilor de vârf ale accelerării terenului pentru proiectare a_g cu interval mediu de recurență 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani);

• $T_c = 0,7$ secunde conform Normativ P100-1/2013 – Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) T_c a spectrului de răspuns.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Din perspectiva utilizării terenurilor și a fondului construit existent, acestă zonă urbană coincide cu centrul public al orașului. Aici sunt concentrate majoritatea clădirilor administrative, comerciale și culturale, inclusiv sediul administrației publice locale. Locuințele, majoritatea blocuri locative multietajate tip social ocupă cca 1/3 din teritoriu.

Din punct de vedere al evoluției în timp, calitatea și configurația cadrului construit al zonei centrale și a întregului oraș au fost determinate de anumiți factori geografici decisivi, precum și de politicile urbane din ultimii treizeci de ani:

Evoluția configurației străzilor și a țesutului urban, a fost puternic influențată prin construcții divergente ca scară și tipologie. Unele intervenții asupra infrastructurii de circulație au condus indirect la izolarea fondului construit aferent.

Evoluția urbanistică în perioada actuală. Deficiențele financiare și lipsa unor reglementări coerente au condus la modificări semnificative asupra mediului urban din municipiul Motru. Fondul construit nou fiind de o calitate arhitecturală limitată și nu corespunzând specificului original/autentic al locului.

Din punct de vedere a relației cu exteriorul, vecinătatea zonei verzi din zona centrală a municipiului rezolvă în parte nevoia de spații verzi-recreative necesare unei dezvoltări sănătoase a orașului,

Lipsa unei continuități și a durabilității politicilor urbane din diferite perioade a condus la dezvoltări haotice și la o înțelegere ambiguă a valorilor locale. Este decomandată redefinirea noțiunii de patrimoniu arhitectural-urbanistic într-un context mai larg și promovarea acestuia.

Presiunea din partea mediului privat, lipsa regulamentelor și necesitățile de conversie funcțională a multor imobile au condus la modificări semnificative ale aspectului inițial al acestora. O mare parte din lucrările de reparație au fost efectuate cu materiale necorspunzătoare, de o calitate proastă, și fără a ține cont de arhitectura originală a clădirilor.

Functiuni urbane. Zona de proiect considerată coincide cu centrul public al localității. Aici sunt concentrate majoritatea clădirilor cu destinație socio-culturală și administrativă. Sediul administrației publice locale se află aici într-o clădire cu regim de înălțime P+3E datând din perioada anilor '80-'90. Funcționalitatea clădirilor în general a suferit modificări în urma schimbării necesităților populației și a evoluției sociale din ultimele trei decenii.

Locuințele reprezintă majoritatea fondului construit din zona centrală a municipiului. În mare parte acestea sunt blocuri locative multietajate, amplasate pe parcele cu fațadele principale la stradă sau spre curțile interioare ale cvartalelor. Starea fizică a fondului construit poate varia în funcție de regimul de proprietate și de posibilitatea de intervenție a proprietarilor. Blocurile multietajate se confruntă în schimb cu probleme de întreținere și salubritate ce își au originea în mare parte în lipsa spiritului comunitar, intervenții necoordonate asupra acoperișurilor, tâmplăriilor exterioare, vopsire sau reparare parțială a fațadelor, anexelor și extinderilor.

În zona studiată fondul construit existent constă într-o singură clădire cu regim de înălțime S+P+2E, având o structură durabilă (zidărie de cărămidă, piatră, planșee din beton), aflată în stare bună.

3.12. Echipare existentă

Zona în care se situează amplasamentul studiat (UTR 1 – zona centrală) este echipată din punct de vedere tehnico-edilitar cu rețea de distribuție apă potabilă, rețea de distribuție a energiei electrice, rețea de telefonie, rețea de distribuție a gazelor naturale, rețea de canalizare menajeră, rețea de colectare a apei pluviale și rețea de distribuție a energiei termice.

4. REGLEMENTĂRI

În acest capitol sunt prezentate propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Obiectivul prezentei documentații este schimbarea destinației construcției existente cu regim de înălțime S+P+2E din *unitate finanțier-bancară* în *hotel și restaurant* și modificarea indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în concordanță cu noua destinație. Schimbarea de destinație se va realiza prin recompartimentări și modificări interioare, realizare învelitoare, modificare fațade, construire extindere (terasă) și amenajarea parcării auto corespunzător noii destinații.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conf. art. 17 și Anexa nr. 3 - R.G.U.

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații PEKO, paraje, garaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conf. art.18 - R.G.U.

4.2.1. Funcționalitatea

A. Generalități

- funcțiune predominantă: **IS** - instituții și servicii de interes general, dotări publice;
- compusă din: **IISas** - administrație și servicii publice; **ISi** - învățământ și educație; **ISs** – sănătate și asistență socială; **ISc** - cultură; **ISct** - culte; **ISco** – comerciale, alimentație publică; **ISf** - finanțier-bancare; **ISst** - sport-turism; **ISps** - prestări servicii;
- funcțiuni complementare: **L** - zona de locuințe; **P** - zona de parc, sport, turism, recreere, rezervație naturală, protecție; **CC** - zona căilor de comunicație și construcții aferente.

B. Utilizare funcțională

- utilizări permise:

- unități de interes public categoria: învățământ și educație, sănătate și asistență socială, administrație, sport-turism, prestări servicii, cultură, finanțier-bancare, comerț și alimentație publică, culte etc.

- sedii firme, agenții, organizații profesionale și politice, piețe mobile etc.

- utilizări permise cu condiții:

- întocmirea P.U.Z sau P.U.D, după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire sau în cazul derogărilor de la PUG;

- elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publică;

- documentații avizate și aprobate pentru investiții în zone de protecție;

- rezolvarea și amenajarea intersecțiilor stradale prin studii avizate și aprobate;

- reconversie funcțională cu păstrarea caracterului inițial în proporție de min. 60%.

- utilizări interzise:

- unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;

- construcții tip chioșc cu caracter permanent și fără elaborarea PUD;

- creșterea animalelor mari, depozite en gros;

- depozite/platforme pentru deșeuri, materiale reutilizabile, inflamabile, toxice etc.;

- activități care utilizează și afectează spațiul și amenajările publice sau sunt vizibile dinspre circulația publică și/sau care crează dezechilibre de vecinătate;

- activități care afectează echiparea tehnico-edilitară sau care provoacă disfuncții.

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Condiții specifice de amplasare pe tipuri de dotări:

- Principii, reguli și norme referitoare la:

- a. cerere potențială;

- b. zona deservită;

- c. raza de servire;

- d. suprafața minimă de teren/locuitor.

• UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;

- alegerea zonelor cu vad comercial;

- accesibilitatea la transportul public;

- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile;

- evitarea terenurilor improprii construirii;

- asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;

- echipare tehnico-edilitară;

- retragerea construcției, după caz, față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecției împotriva incendiilor;

- asigurarea parcajelor și depozitărilor;

- amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

NOTĂ: Se permite autorizarea de chioșcuri comerciale, cu caracter provizoriu și numai cu elaborare PUD, mai ales pe domeniul public și cu respectarea următoarelor condiții:

- neafectarea rețelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale și a spațiilor plantate;

- să fie realizate din materiale ușoare, cu facilități de montare și demontare, cu aspect estetic deosebit și caracter unitar;

- să nu producă disconfort, poluare (tonică, olfactivă, vizuală etc.)

- să nu producă mari cantități de deșeuri și să aibă asigurate spațiile de depozitare închise ale acestora;
- modalități de aprovisionare lesnicioase fără incomodarea circulației pietonale și carosabile;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	S.min./loc. POT max.(%)
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație; normă: 200mp Adc/ 1.000 locuitori	zonă 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp POT=75-80%
Centru comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare periodică)	total populație; normă: 135mp Adc/ 1.000 locuitori	zonă 6.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	0,65 mp POT=50%
Magazin universal (comerț alimentar și nealimentar de folosință rară, alimentație publică)	total populație; normă: 300mp Adc/ 1.000 locuitori	localitate cu min. 30.000 locuitori; teritoriu	nenorabil	0,35 mp POT=75%
Piață agro-alimentară	total populație; normă: 120 mpAdc/ 1.000 locuitori	localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenorabil	0,20 mp POT=85%
Stație service auto	total populație	localitate	nenorabil	0,12 mp POT=20%

• UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

- vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- accesibilitate la transport și comunicații;
- conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică, cu instituții culturale și alte amenajări pentru sport și loisir.

Reguli:

- evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	S.min./loc. POT max.(%)
Hotel	populație în deplasare (turism, afaceri) normă: 8-15 locuri/1.000 loc.	localitate; teritoriu	nenorabil	50-150 mp POT=20-50%
Motel	populație în deplasare normă: 5locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenorabil	75-100 mp POT=20%
Camping	populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenorabil	100 mp POT=10-20%

4.2.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea construirii se face cu respectarea regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism - conf. art. 23 - R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex.: linia casei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere - linia care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament;

- retras de la aliniament în cazurile:

- înscriere în regimul de aliniere existent;

- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);

- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție - 4,0-6,0 m;

- facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;

- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;

- regim de aliniere nou - retragerea minimă obligatorie 3,0-5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

Clădirile cu funcțiune productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere, dar nu mai puțin de 10,0 m față de aliniament.

Construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile menționate, prin corelare cu profilurile stradale transversale din planșa de reglementări sau vor fi determinate prin studiu de fezabilitate în funcție de condițiile locale.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. În cazul zonelor protejate se recomandă ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga-dreapta.

4.2.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu condiția respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, stabilite pe baza servituitoarelor de vedere prevăzute în Codul Civil precum și cu asigurarea distanțelor minime de intervenție în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (R.G.U. și Ghidul aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000). Pentru limitele laterale se vor asigura:

- min. 0,60 m, măsurat de la fața zidăriei, pentru construcții cu fațadă oarbă (calcan) și vederi laterale piezișe, când construcția nu este amplasată pe limita de proprietate;

- min. 2,00 m pentru construcții prevăzute cu ferestre și balcoane (măsurat de la fațada construcției sau parapetul balconului).

Retragerile față de limitele spre Strada Macului, respectiv Bulevardul Trandafirilor vor fi de min. 4,00 m, pentru accesul mașinii de pompieri și alte intervenții rapide în zona posterioară a construcției.

Excepții fac următoarele situații:

- regim închis (înșiruite) – clădirea se cuplează la două calcane învecinate formând front continuu, cu respectarea condițiilor de construibilitate (aliniere, înălțime, POT, CUT);

- regim cuplat – clădirea se cuplează la un calcan al clădirii învecinate, caz în care pe celelalte laturi se va respecta distanța minimă obligatorie.

NOTĂ: În cazul calcanelor situate pe limita de proprietate se va autoriza construirea prin alipire la acestea, pe o lungime de cel mult 15,00 m cu acordul vecinilor, respectând

du-se recomandările legate de vizibilitate, orientare și însorire. Dacă nu este posibilă alipirea, calcanele vizibile se vor trata prin mijloace estetice/funcționale: panouri publicitare, finisaje decorative și/sau cu caracter comercial, plantații etc. Se va interzice/evita apariția de noi calcane din considerente estetice, urbanistice și economice.

Pentru asigurarea confortului urban și echilibrului între vecinătăți, retragerile de mai sus au fost stabilite avându-se în vedere:

- asigurarea însoririi și a iluminatului natural, condițiilor de vizibilitate și a percepției boltei cerești și a mediului ambiant, precum și realizarea intimității locuirii;
- posibilități de prevenire și intervenție în caz de dezastre (incendiu, cutremur etc.);
- asigurarea servituzilor (trecere, vederi, intervenții, reparații etc.)
- conservarea țesutului și specificului urban local tradițional (mai ales în zone protejate);
- gruparea construcțiilor cu asigurarea folosințelor comune (parcaje, garaje, accese);
- respectarea indicilor urbanistici POT și CUT și a condițiilor minime de construibilitate.

Sunt interzise:

- cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.
- construcțiile cu funcțiune productivă poluantă în zona centrală sau perimetrală acesteia, precum și în zone protejate (locuire, spații plantate etc.).

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Tipul suprafeței	Existent (mp)	Propus (mp)
Suprafața construită	475,00	631,81
Suprafața construită desfășurată	1200,00	1356,81
Suprafață terasă propusă	-	156,81

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să permită întreținerea acestora, accesul pompierilor și al salvării, iluminarea naturală, însorirea, salubrizarea, securitatea în caz de seism, intimitate de locuire etc.

Distanța minimă între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a fi $H/2$ (unde H = înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3,00 m, cu respectarea normelor de însorire, prevenire a incendiilor, precum și a intimității de locuire (după caz).

Distanța minimă menționată se majorează la:

- 4,0 m în cazul locuințelor amplasate față de funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul locuințelor amplasate față de un calcan al unei unități productive,
- Unitățile productive se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului de vecinătate cu o locuință, distanța majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise:

- cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.
- construcțiile cu funcțiune productivă poluantă în zona centrală sau perimetrală acesteia, precum și în zone protejate (locuire, spații plantate etc.).

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorcează cu aspectul general al zonei - v. art. 32. -R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură etc.) se instituie zona de protecție pe o rază de 100,00 m (urban) în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor D.M.I.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Intervențiile asupra construcțiilor existente au ca scop:

- menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor;
- asigurarea funcțiunilor construcțiilor, inclusiv prin extinderea sau modificarea funcțiunilor initiale ca urmare a modernizării.

Lucrările de intervenție sunt:

a) lucrări de întreținere, determinate de uzură sau de degradarea normală și care au ca scop menținerea stării tehnice a construcțiilor;

b) lucrări de refacere, determinate de producerea unor degradări importante și care au ca scop menținerea sau îmbunătățirea stării tehnice a construcțiilor;

c) lucrări de modernizare, inclusiv extinderi, determinate de schimbarea cerințelor față de construcții sau a funcțiunilor acestora și care se pot realiza cu menținerea sau îmbunătățirea stării tehnice a construcțiilor.

Lucrările de întreținere constau în efectuarea, periodic, a unor remedieri sau reparări ale părților vizibile ale elementelor de construcție - finisaje, straturi de uzură, straturi și învelitori de protecție - sau ale instalațiilor și echipamentelor, inclusiv înlocuirea unor piese uzate.

Lucrarile de refacere și modernizare au la baza urmatoarele principii:

a) soluțiile se stabilesc numai după cunoașterea stării tehnice a construcțiilor, inclusiv a cauzelor care au produs degradări, dacă este cazul, ca rezultat al expertizării tehnice;

b) soluțiile vor avea în vedere interdependența dintre construcție - partea existentă - și lucrările noi care se vor executa atât pe ansamblu, cât și local;

c) aplicarea soluției preconizate impune verificarea permanentă a stării fizice în detaliu a construcției, pentru confirmarea ipotezelor avute în vedere la proiectarea lucrărilor de intervenție;

d) condițiile deosebite de lucru impun o atenție sporită privind asigurarea calității lucrărilor.

Lucrările de refacere se realizează prin remediere, reparare sau consolidare, pe bază de proiect, întocmit potrivit principiilor enumerate și verificat conform prevederilor legale.

În unele situații, în care construcțiile sunt grav afectate, dacă înainte de lucrările de refacere sunt necesare lucrări de sprijiniri provizorii, acestea vor fi executate, de asemenea, pe baza unui proiect întocmit de către expert sau de către proiectant, în urma analizării situației.

Lucrările de modernizare se realizează, de regulă, prin reconstrucție, putând interveni și reparări sau consolidări, pe baza unui proiect întocmit și verificat conform prevederilor legale.

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

Accesul pe teren se face atât din Strada Macului, cât și din Bulevardul Trandafirilor prin două căi de acces auto cu lățimi de 5,00 m, respectiv 6,00 m, precum și o cale de acces pietonal cu lățimea de 2,50 m. Ambele artere dispun de patru benzi de circulație cu lățimea de 3,50 m fiecare și trotuare având lățimea de 3,70 m.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei pe locurile de parcare propuse. Se propun 14 locuri de parcare pe parcela beneficiarului, din care două vor fi marcate ca fiind destinate persoanelor cu dizabilități.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Realizarea extinderii construcției existente se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, fără a aduce modificări cadrului natural existent.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul, zona neavând destinația de zonă protejată arhitectural.

4.10. Soluții pentru realibitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării se va realiza amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice și peisagistice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate.

Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Pentru realizarea împrejmuirilor se va ține seama de împrejmuirile existente.

Pe lateral gardurile vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu alte activități, iar în cazul învecinării cu spații plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Aceste lucrări constau în reabilitarea spațiilor verzi, împrejmuiiri și accese. Spațiile verzi vor fi sistematizate și gazonate fiind prevăzute cu dotările specifice pentru întreținere și irigare. Se vor planta arbuști ornamentali și pomi pentru umbrire, în perimetru incintei. La frontul stradal accesul va fi liber, putându-se prevedea o perdea verde (arbusti decorativi, copaci). Astfel, soluția urbanistică elaborată a ținut seama de următoarele obiective:

- realizarea unui spațiu verde adaptat contextului urbanistic impus de zona centrală a municipiului;
- asigurarea suprafețelor de teren necesare drumurilor și aleilor de deservire complementare spațiului verde amenajat cu rol de protecție și ambientare.

ACESTE OBIECTIVE SECUNDARE VIN SĂ SUSȚINĂ DEZVOLTAREA DURABILĂ A MEDIULUI.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Arterele de circulație adiacente terenului studiat sunt în stare tehnică bună, disponând de câte patru benzi carosabile (câte două pe fiecare sens se circulație) cu lățimea de 3,50 m fiecare, precum și de trotuare pentru circulația pietonală, fiind prezentate grafic în partea desenată.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Zona studiată este plană și nu necesită sistematizare verticală.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Pentru limitele laterale se vor asigura:

- min. 0,60 m, măsurat de la fața zidăriei, pentru construcții cu fațadă oarbă (calcan) și vederi laterale piezișe, când construcția nu este amplasată pe limita de proprietate;
- min. 2,00 m pentru construcții prevăzute cu ferestre și balcoane (măsurat de la fațada construcției sau parapetul balconului).

Retragerile față de limitele spre Strada Macului, respectiv Bulevardul Trandafirilor vor fi de min. 4,00 m, pentru accesul mașinii de pompieri și alte intervenții rapide în zona posterioară a construcției.

Regimul de înălțime: S+P+2E.

POT maxim: 50%.

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT maxim: 2,00.

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Zona în care se situează amplasamentul studiat (UTR 1 – zona centrală) dispune de echipare tehnico-edilitară completă: rețea de distribuție apă potabilă, rețea de distribuție a energiei electrice, rețea de telefonie, rețea de distribuție a gazelor naturale, rețea de canalizare menajeră, rețea de colectare a apei pluviale și rețea de distribuție a energiei termice.

Investitorul va asigura necesarul pentru branșarea utilitatilor din rețelele existente, respectiv electricitate, apă și canalizare obținând avizele favorabile prin soluțiile propuse.

Alimentarea cu apă este asigurată prin racord la reteaua existentă.

Canalizarea menajeră se va face în reteaua stradală existentă.

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin branșamentul existent al obiectivului la reteaua locală de energie electrică.

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, PTh, DE), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și a celorlalte avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

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

BILANȚ TERITORIAL PE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ				
CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
	EXISTENT	PROPUȘ	EXISTENT	PROPUȘ
Zonă de interdicție	0	0	0	0
Teren arabil	0	0	0	0
Păsuni	0	0	0	0
Fânețe	0	0	0	0
Vii	0	0	0	0
Livezi	0	0	0	0
Păduri	0	0	0	0

Ape	0	0	0	0
Căi de comunicație	0	0	0	0
Construcții și curți	0	0	2500	2500
Teren neproductiv	0	0	0	0
POT	0	0	20%-85%	50%
CUT	0	0	3,40	2,00
TOTAL	0,00	0,00	2500,00	2500,00

BILANȚ TERRITORIAL PE CATEGORII DE UTILIZARE		
CATEGORIA DE UTILIZARE	EXISTENT (mp)	PROPUST (mp)
Suprafața construită	475,00	631,81
Căi de acces auto	265,06	265,06
Suprafața parcări	273,70	273,70
Suprafața alei pietonale	45,81	45,81
Spațiu verde amenajat	1440,43	1283,62
TOTAL	2500,00	2500,00

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Principala consecință a realizării obiectivului propus va fi crearea de spații de servicii alimentație publică și hoteliere reprezentative și moderne pentru localitate având ca principală funcțiune activitățile preponderent turistice (hotel cu restaurant).

Propunerile din cadrul P.U.D-lui vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (DTAC, PTh , DE). După obținerea aprobării P.U.D.-ului prin Hotărarea Consiliului Local al Municipiului Motru, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Municipiului Motru va putea trece la fazele următoare de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobarilor, act de autoritate al Administrației Publice Locale, pe baza căreia se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului

Prin finalizarea lucrărilor propuse în proiectul MODIFICARE FAȚADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTINDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO se urmărește readucerea la viață a unei clădiri ce face parte din memoria colectivă a municipiului Motru, prin reabilitare și introducerea ei în viață publică.

Măsurile ce decurg în continuarea PUD-lui după aprobată, vizează respectarea prevederilor acestuia, întocmirea documentațiilor necesare și refuncționalizarea clădirii existente conform noii funcțiuni propuse. Reglementările prezentului PUD constituie elemente ce fundamentează certificatul de urbanism (C.U.) pentru urmatoarea fază a obiectivului propus: D.T.A.C.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Amenajare organizare de șantier;
- Remodelare obiectiv propus conform noii teme de proiectare și noii funcțiuni propuse;
- Refacerea spațiilor verzi;

- Amenajări exterioare conexe (amplasarea mijloacelor de reclamă și publicitate).

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitară a zonei centrale a municipiului Motru.

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al Municipiului Motru, Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Gorj, Planului Strategic de Dezvoltare al Municipiului Motru pe perioada 2014-2020, cât și dorințelor beneficiarului (dar și celorlalți deținători de terenuri din zonă) de a valorifica superior terenurile.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație:

- regim de înălțime;
- funcțiune;
- aliniament;
- cedare teren pentru străzi și utilități (dacă este cazul).

Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta legile și normele în vigoare.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezenta documentație privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, H.G. nr. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P118/99 – reglementări A.I.I. – cu completările ulterioare, Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil – cu completările ulterioare.

Construcțiile vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I-III de rezistență la foc.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul P.U.D.- lui consideră că propunerile, concepția generală de urbanism și arhitectură cu privire la amplasarea și încadrarea pe terenul dat a construcției și amenajărilor exterioare aferente obiectivului propus din zona centrală a municipiului Motru răspund cerințelor și sunt conforme cu prevederile temei program prin care se dorește realizarea unui hotel- restaurant reprezentativ, modern care să ființeze având ca principale funcții turismul și serviciile specializate de alimentație publică.

Elaboratorul recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.D.-ului și introducerea lor în baza de date existente, în scopul corelării și menținerii la zi a situației urbanistice. Investitorul va suporta toate costurile legate de extinderea retelelor edilitare precum și cele pentru bransarea obiectivului.

Şef proiect,

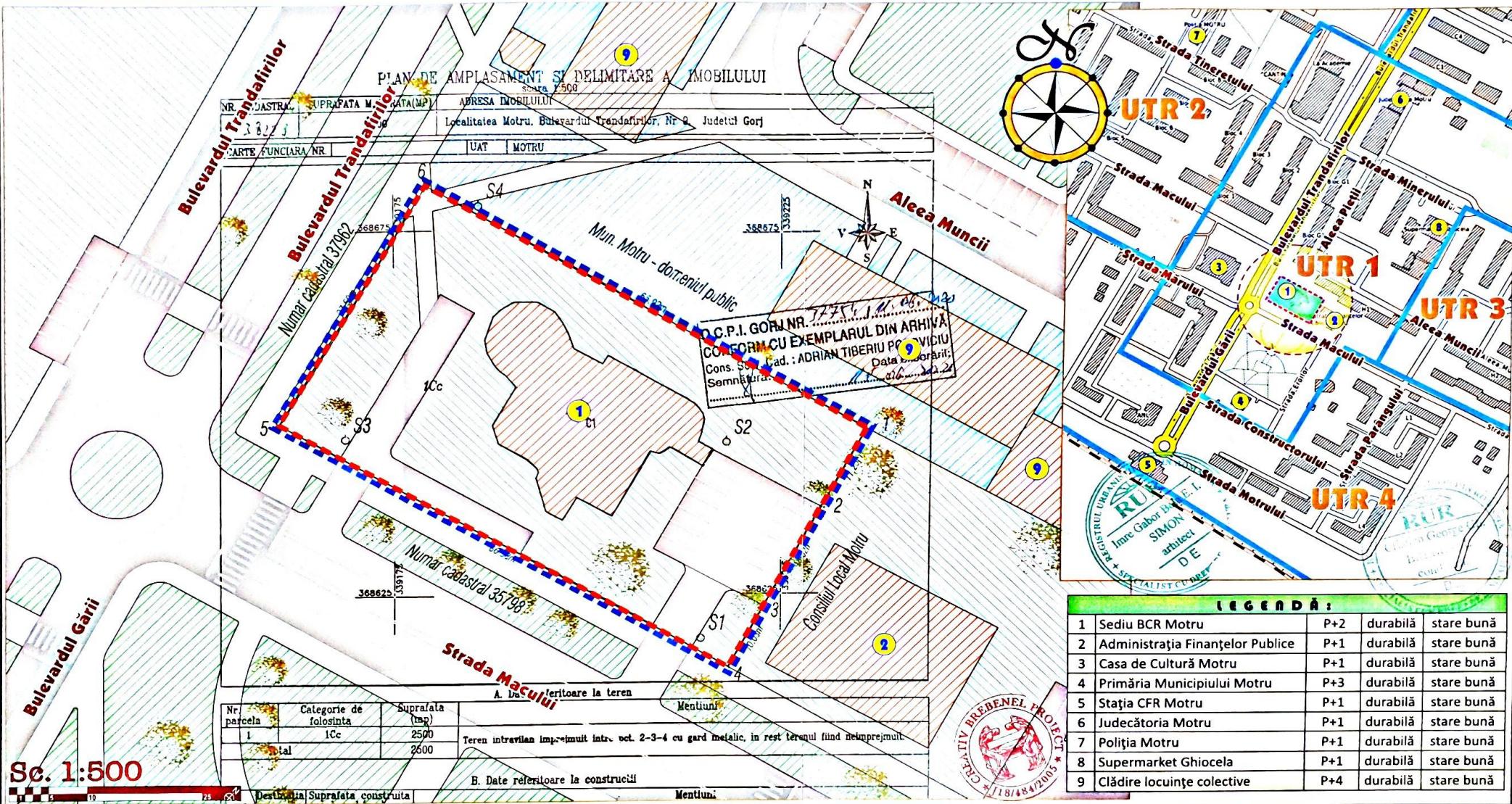
carh. Brebenel Cristian George



Întocmit,

arh. Simon Imre Gabor Bela



**LEGENDĂ 8**

IS - zona funcțională instituții și servicii publice

CC - cai de comunicație și construcții aferente - parcuri

P - zona funcțională de parc, sport, turism, recreere

CC - cai de comunicație și construcții aferente - pietonal

L - zona funcțională de locuințe

Limită UTR

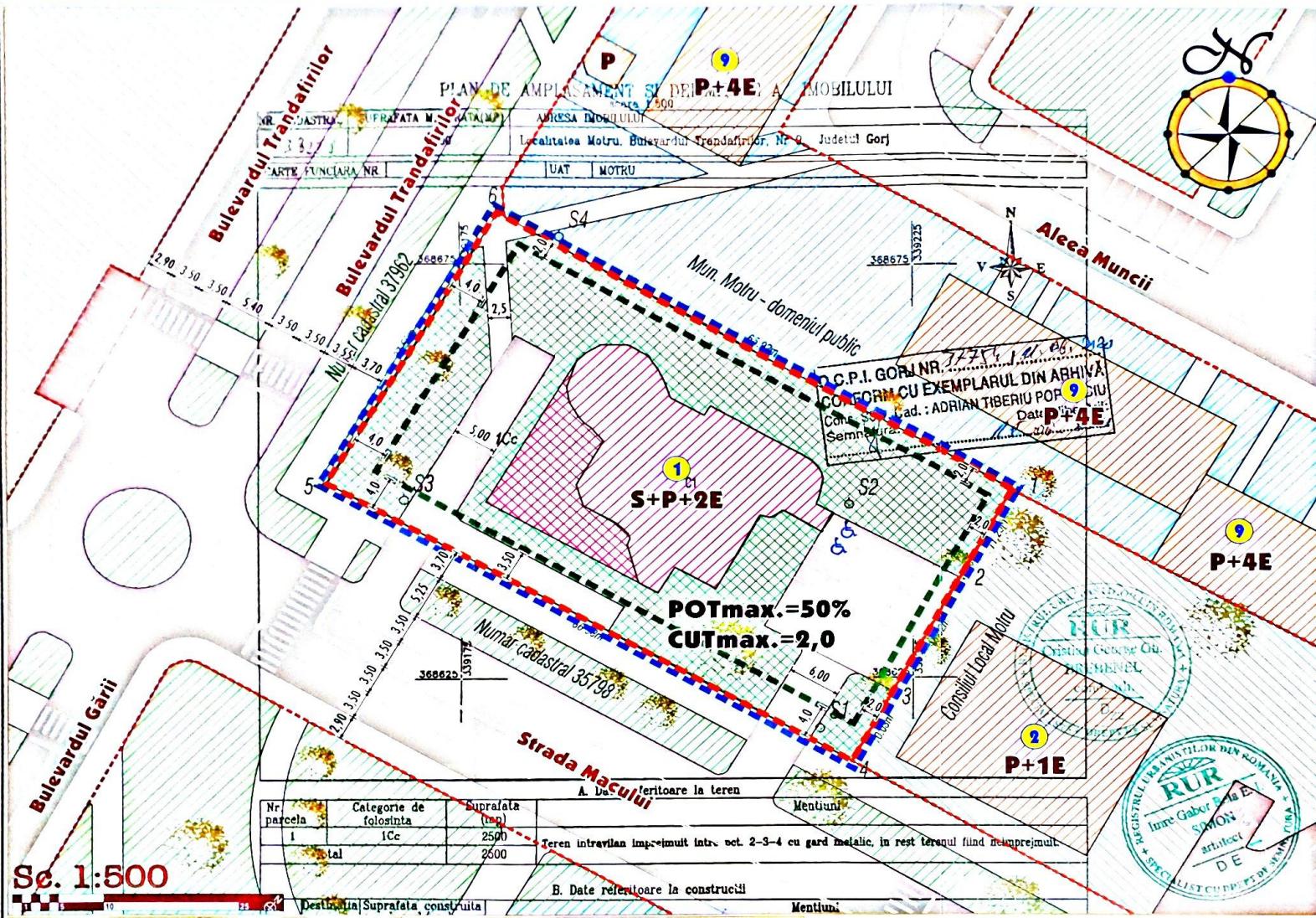
Clădiri existente

Limită zonă studiată

CC - cai de comunicație și construcții aferente - carosabil

Limită de proprietate

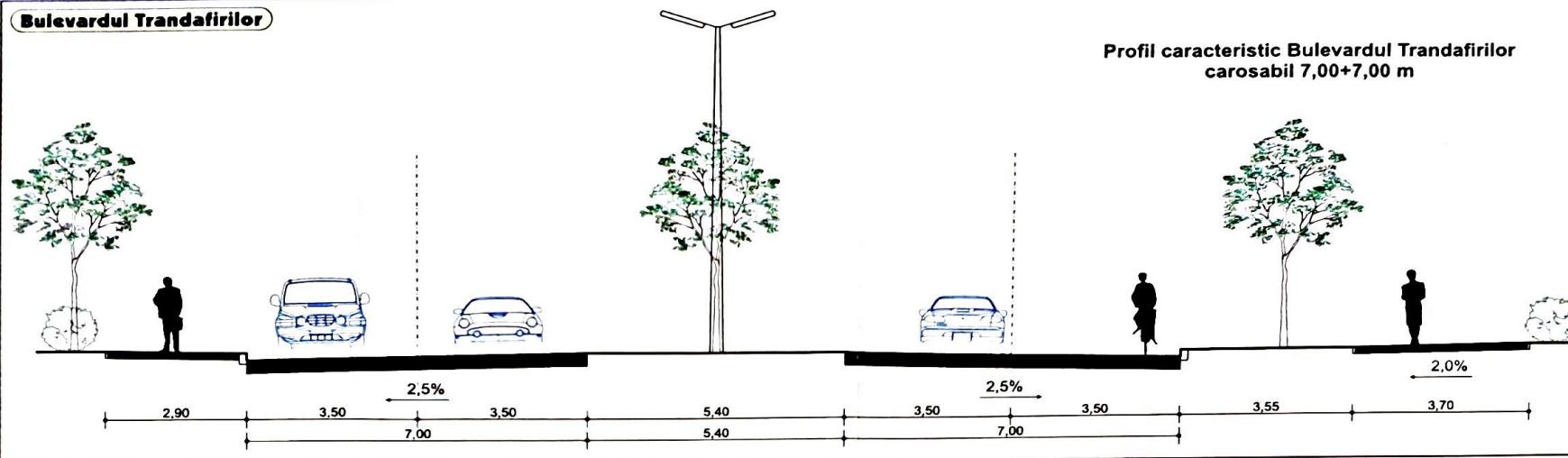
Verifier/Expert	Nume	Semnătură	Cerință	Referat/Expertiză Nr./Data
S.C. Creativ Brebenel Project S.R.L. Târgu-Jiu				Beneficiar: TUILĂ PAUL CONSTANTIN
Tel./Fax : 0253-213111, 216008; 0744 573095				mun. Motru, Bulevardul Trandafirilor, nr. 9, jud. Gorj
Târgu-Jiu, str. Brândușei, bl.5 ac. 3, ap. 50, jud.Gorj				Proiect Nr.: 356/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Amplasament
SEZ PROIECT CARH. BREBENEL C.			1:500	INTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDERE: MODIFICARE FAȚADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTINDERE TERASĂ ȘI PARCARE AUTO
PROIECTAT ARH. SIMON I.			1:5 000	Faza: P.U.D.
DESENAT ING. OLARU D.			Data 08/2020	Titlu planșei: SITUAȚIE EXISTENTĂ INCADRAREA ÎN ZONA



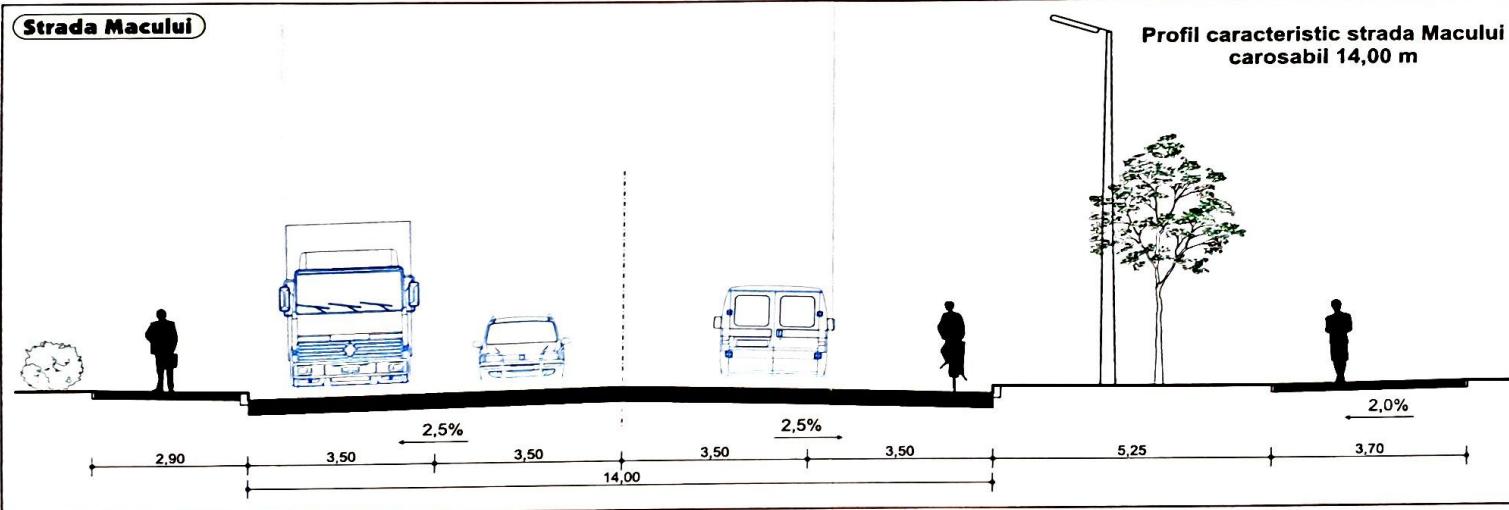
Referat/Expertiză Nr./Data			
Verifier/Expert		Nume	Semnătură
S.C. Creativ' Brebenel Project S.R.L. TÂRJU-JIU	Tel./Fax: 0253-213111, 216008, 0744 573095		
	Târgu-Jiu, str. Brădeniș, bl.5, sc. 3, ap. 50, jud. Gorj		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	CARH. BREBENEL C.		1:500 1:5 000
PROIECTAT	ARM. SIMON I.		Data
DESENAT	ING. OLARU D.		08/2020

INTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDERE: MODIFICARE FĂTADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTENDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO		Faza:
Beneficiar:	TUILĂ PAUL CONSTANTIN	Proiect Nr.: 356/2020
mun. Motru, Bulevardul Trandafirilor, nr. 9, jud. Gorj		
INTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDERE: MODIFICARE FĂTADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTENDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO		
Titlu planșă:		
REGLEMENTĂRI URBANISTICE		

Bulevardul Trandafirilor



Strada Macului



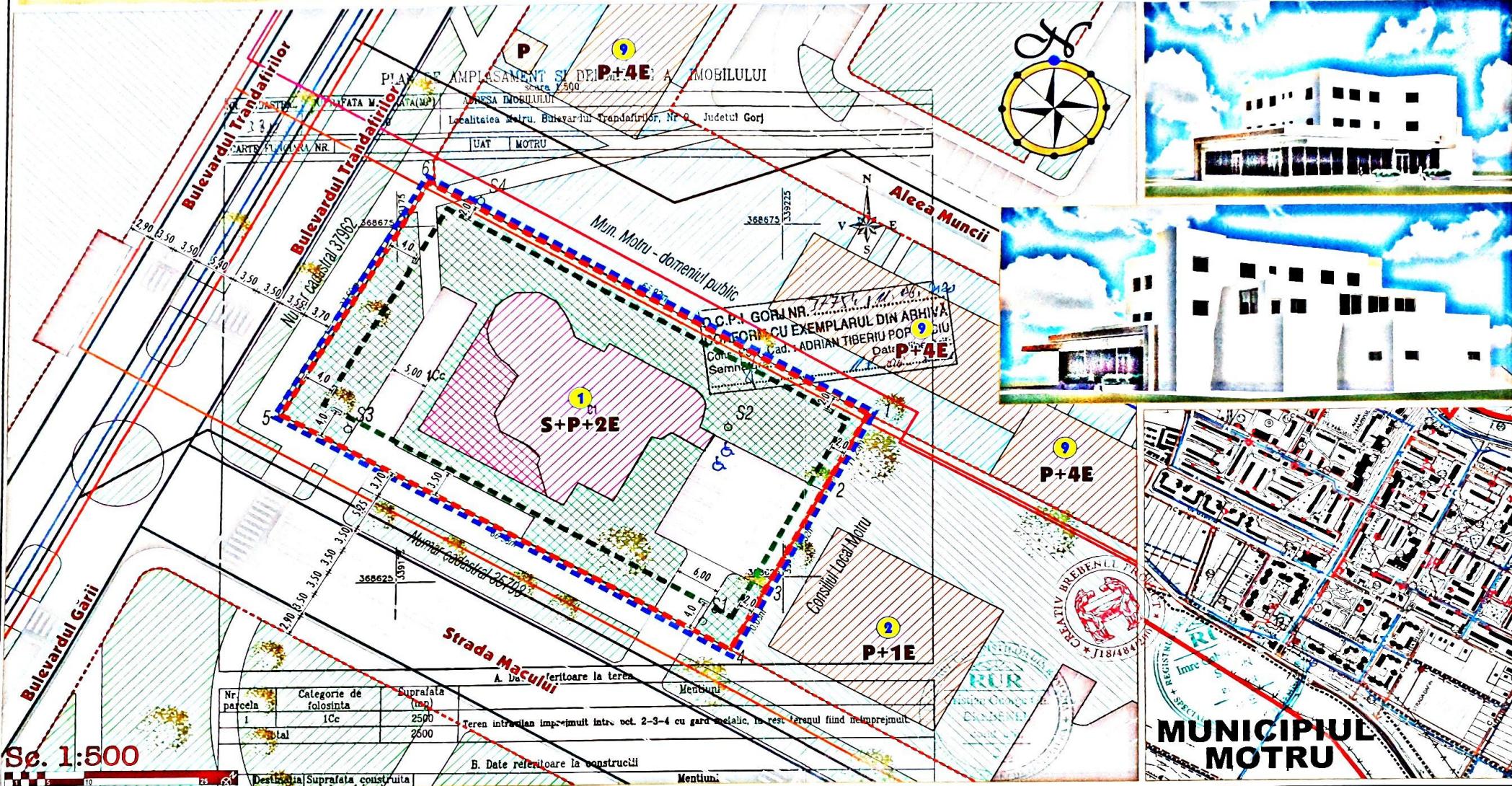
Verificator/ Expert	Nume	Semnătură	Cerință	Referat/Expertiză Nr./Data
S.C. TradeInvest Systems S.R.L. Târgu-Jiu Tel./Fax : 0253-213111, 216008; 0744 573095 Târgu-Jiu, str. Brândușei, bl.5.sc. 3, ap. 50, jud.Gorj				Beneficiar: TUJILĂ PAUL CONSTANTIN mun. Motru, Bulevardul Trandafirilor, nr. 9, jud. Gorj
SEF PROIECT CARH. BREBENEL C.				Proiect Nr.: 356/2020
PROIECTAT ING. VITA D.				Amplasament:
DESENAT ING. OLARU D.				INTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDERE: MODIFICARE FATAÐA ȘI SCHIMBARE DE DESTINAÞE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTINDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO
				Faza: P.U.D.
				Titlu planșă: PROFIL TRANSVERSAL
				2.1

PUD

ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD
mun. Motru, B-dul Trandafirilor, nr. 9, jud. Gorj

REGLEMENTĂRI EDILITARE

3



LEGENDĂ 8

- Rețea apă potabilă existentă
- Rețea electrică 20 kV existentă cu amplasare subterană
- Rețea termoficare existentă cu amplasare subterană
- Rețea telefonică existentă cu amplasare subterană
- Rețea de canalizare existentă
- Rețea de apă pluvială existentă
- Obiectiv cu destinație schimbată în hotel și restaurant
- Extindere construcție existentă (terasă)
- Limită zonă studiată
- Limită minimă aliniere construcții
- Limite parcele

Verifier/Expert	Nume	Semnatură	Cerință	Referat/Expertiză Nr./Data
S.C. Creativ Brebenel Project S.R.L. Târgu-Jiu Tel./Fax: 0253.213111, 216008; 0744.573095 Târgu-Jiu, str. Brândușei, bl.5, sc. 3, ap. 50, jud. Gorj				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	
SEF PROIECT	CARH. BREBENEL C.		1:500	
PROIECTAT	ARH. SIMON I.		1:5000	INTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD ÎN VEDERE: MODIFICARE FATADĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN UNITATE FINANCIAR-BANCARĂ ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT, CONSTRUIRE EXTINDERE (TERASĂ) ȘI PARCARE AUTO
DESENAT	ING. OLARU D.		Data	Faza: P.U.D.
			08/2020	REGLEMENTĂRI EDILITARE

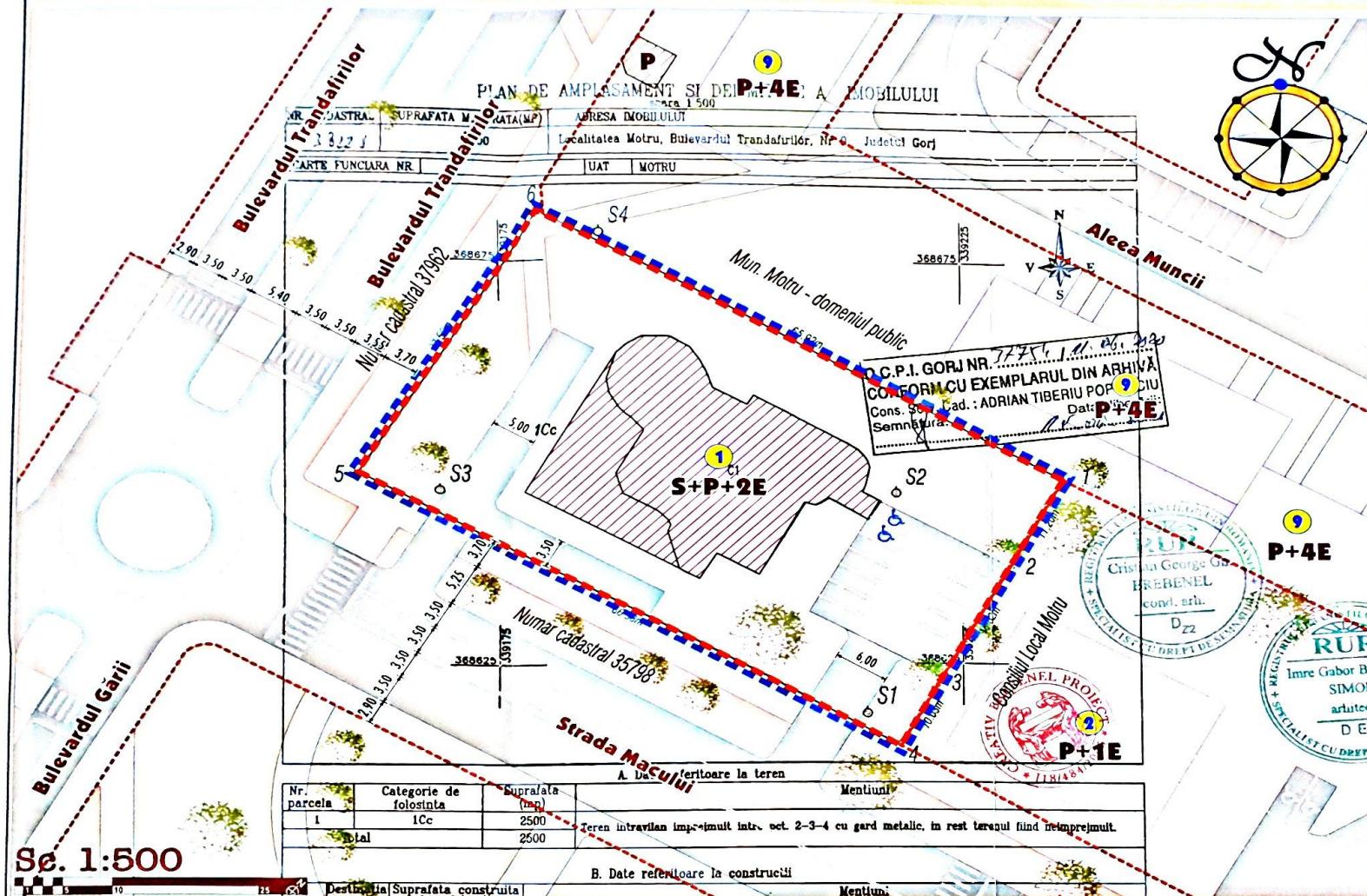
3

PUD

ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUD
mun. Motru, B-dul Trandafirilor, nr. 9, jud. Gorj

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4



LEGENDĂ 8

- Limită zonă studiată
- Limită minimă oliniere construcții
- Limite parcele
- Terenuri proprietate privată de interes local
- Terenuri proprietate privată a pers. fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publică de interes local
- Terenuri proprietate publică de interes local - carosabil
- Terenuri proprietate publică de interes local - parcări
- Terenuri proprietate publică de interes local - pietonal
- Obiectiv cu destinație schimbată în hotel și restaurant

Verifier/Expert	Nume	Semnătură	Cerință	Referat/Expertiză Nr./Data
S.C. Creativ Brebenel Project S.R.L. Târgu-Jiu				
Tel/Fax: 0253-213111, 216008; 0744 573095				
Târgu-Jiu, str. Brândușei, bl.5, sc. 3, ap. 50, jud. Gorj				
SPESIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	
SEF PROIECT CARH. BREBENEL C.			1:500	
PROIECTAT ARH. SIMON I.			1:5000	
DESENAT ING. OLARU D.			Data 08/2020	
				OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
				Plaza N. 4

