

## PLAN URBANISTIC ZONAL

*"PUZ Ansamblu Urban cu funcțiune mixtă,*

*Rh propus S+P+4E+5Er*

*strada 14 Octombrie nr.84 /Aleea Digului nr.40, Târgu Jiu, județul Gorj".*

## CAPITOLUL I - INTRODUCERE

### 1.1. Date generale ale documentatiei de urbanism

Denumirea lucrării: *"PUZ Ansamblu Urban cu funcțiune mixtă, Rh propus= S+P+4E+5Er".*

Amplasament: *strada 14 Octombrie nr.84 /Aleea Digului nr.40, Târgu Jiu, județul Gorj*

Inițiator: S.C. YMY RESIDENCE S.R.L

Proiectant general: S.C. A26 QUARTET STUDIO S.R.L.

Urbanism : S.C. ARHITECTI G402 S.R.L.

Data elaborării: 2019

### 1.2. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație de urbanism se elaborează pentru amplasamentul din *strada 14 Octombrie nr.84 /Aleea Digului nr.40, Târgu Jiu, județul Gorj*. Imobilul intravilan este format din teren cu o suprafața totală de **4131,00 mp**, liber de construcții, deținut de S.C. S.C. YMY RESIDENCE S.R.L S.R.L conform act de proprietate nr. 1018/14.05.2019 încheiat la NP Claudiu Manta, intabulat Carte Funciară 57241, nr. topografic 57241, nr. Cadastral 57241.

Inițiatorul S.C. YMY RESIDENCE S.R.L dorește să construiască pe terenul aflat în proprietate, *Ansamblu Urban cu funcțiune mixtă, Rh propus= S+P+4E+5Er* în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale ariei studiate și a funcțiunilor existente în zonă.

Documentația PUZ a fost elaborată în baza: **Certificatului de Urbanism nr. 1685 din 03.10.2019** eliberat de primăria Municipiului Târgu Jiu și a **Avizului de Oportunitate nr. 4597 din 06.04.2020** eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu – Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

Scopul elaborării prezentului P.U.Z. constă în reglementarea urbanistică a imobilului, respectiv stabilirea regulilor de construire, indicatori urbanistici, retrageri față de limitele de proprietate conform prevederilor R.L.U. aferente P.U.G. Târgu Jiu, nr. 279/1995 prelungit prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Târgu Jiu nr. 534/2018.

### 1.3. Surse documentare

Elaborarea P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- **Legea nr. 50/1991-** completata, modificata si republicata - "*privind autorizarea executarii constructiilor si unele*" - *masuri pentru realizarea locuintelor*; Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- **Legea nr. 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- **Legea nr. 213/1994** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **HGR nr. 525/1996** pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*- republicată;
- **Legea nr. 7/1996** - completata, modificata si republicat - *a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare*;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 592B/1997** - completata, modificata si republicat pentru - „*aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei*”;
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** privin elaborarea și aprobarea *Regulamentelor Locale de Urbanism*;
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000** pentru aprobarea *Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal*;
- **Legea nr. 215/2001** a *administrației publice locale*;
- **Legea nr. 350/2001** privind *amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare*;
- **Legea nr. 289/2006** pentru *modificarea și completarea Legii 350/2001*;
- **Legea 422/2001** - completata, modificata si republicat- „*privind protejarea monumentelor*”;

- **Ordinul nr. 2701/30.12.2010** - completata, modificata si republicat – „privind metodologia de informare si consultare pentru implicare a publicului In elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului”;
- **Codul Civil**- noul cod civil actualizat în anul 2016;
- **P.U.G. Târgu Jiu**, nr. 279/1995 prelungit prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Târgu Jiu nr. 534/2018.
- **Baza topografica** – plan topografic -Serviciu Cadastru – Primaria Municipiului Târgu Jiu.

## CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evoluția zonei

*Municipiul Târgu Jiu, reședința județului Gorj, cu o populație de 82 504 locuitori înregistrați la Recensământul populației și locuințelor din anul 2011, este așezat pe râul Jiu de la care i se trage și numele.*

*Prima atestare documentară a orașului datează din anul 1406 fiind menționat sub numele de Jiu într-o poruncă dată mănăstirii Tismana de către voievodul Mircea cel Bătrân. În anul 1611 în timpul domniei lui Radu Mihnea este menționat ca așezare orășenească având jude și pârgari. Încă din secolul al XV-lea Târgu Jiu îndeplinește funcția de reședință a Gorjului.*

*Dezvoltarea municipiului a fost înlesnită în timp de situarea sa la încrucișarea unor drumuri importante spre Craiova, Petroșani, Drobeta-Turnu Severin, Râmnicu Vâlcea, precum și de construirea în 1888 a căii ferate Filiași – Târgu Jiu.*

*La 14 octombrie 1916 la Podul Jiului se dau lupte la care participă și locuitorii orașului care opresc înaintarea germanilor. Pentru cinstirea eroilor căzuți în Primul Război Mondial se inaugurează în anul 1938 Ansamblul Monumental 5 „Calea Eroilor” care cuprinde Coloana fără sfârșit, Poarta sărutului, Alea scaunelor și Masa tăcerii, opere ale marelui sculptor născut pe meleaguri gorjene, Constantin Brâncuși.<sup>1</sup>*

### 2.2. Incadrarea în teritoriu

### 2.3. Cadrul natural si conditii geotehnice

*Municipiul Târgu Jiu se află la sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană la nord de confluența Amaradiei Pietroase cu Jiul.*

<sup>1</sup> [https://www.bnr.ro/files/d/Pubs\\_ro/Monografii/Monografie\\_Gorj.pdf](https://www.bnr.ro/files/d/Pubs_ro/Monografii/Monografie_Gorj.pdf)

Din punct de vedere:

- seismic: Conform P100/1-2013 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazard seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g=0.15g$  și valoarea perioadei de colț  $T_c=0.7$  sec a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

- geotehnic, se încadrează în categoria de risc redus.

- Apa freatică

- Clima este continentală de deal<sup>2</sup>:

Temperatura medie anuală este de  $+11,7^{\circ}\text{C}$ ,

Temperatura medie a lunii ianuarie este de  $-1,7^{\circ}\text{C}$ ,

Anual media de 190 de zile fără îngheț .

Adâncimea maximă de îngheț este de 70-80 cm.

Precipitațiile neuniform repartizate, media anuală fiind de 581,1mm

Vântul bate predominant din direcția Nord, în lungul Văii Jiului.

#### **2.4. Infrastructura căi de comunicații –circulații**

Trama stradală a arealului studiat este organică și este compusă din străzi de *categorია a III-a, strada 14 Octombrie și Aleea Digului*, din care terenul studiat are acces, au în prezent, un profil de 10,00 metri (*carosabil de 3,50 metri (pe sens) și cu trotuare de 1.50 metri de o parte și de alta – cu plantări punctuale*).

#### **2.5. Regim juridic**

Terenul, liber de construcții, este proprietate privată, cu o suprafață totală de **1432,00 mp**, deținut de S.C. YMY RESIDENCE S.R.L conform actelor de proprietate și extrasului de Carte Funciară anexat prezentei documentații. Amplasamentul este în intravilanul Municipiului Târgu Jiu și nu este instituit nici un regim special asupra sa.

#### **2.6. Regim economic**

Folosința actuală: curți construcții.

Destinația terenului conform PUG: Zonă instituții publice și servicii cu funcțiuni complementare. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

Certificatului de Urbanism nr. **1685 din 03.10.2019** eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu, poziționează acest amplasament într-o zonă de interes, în apropierea unor artere majore și a unor puncte de

<sup>2</sup> Anuarul statistic al României 2007

reper importante în cadrul orașului, fiind marcat potențialul major de dezvoltare prin includerea sa în UTR-ul menționat.

### **2.7. Rețele tehnico - edilitare**

Zona studiata prin P.U.Z. beneficiază de toată gama de rețele tehnico edilitare (*alimentare cu apa, canalizare, energie electrică, rețea de gaze naturale, telefonie fixă, etc.*) iar pentru fazele de proiectare de urbanism și arhitectură se vor solicita avize de la instituțiile de profil.

### **2.8. Probleme de mediu**

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

### **2.9. Informarea și consultarea populației**

Se vor realiza informări ale publicului pentru fiecare faza de proiectare.

### **2.10. Situația existentă**

Fondul clădit este variat, clădiri de locuit pe parter sau de înălțime medie (individuală - colectivă), construcțiile prezentând o evidentă evoluție prin extinderi și supraetajari a fondului clădit inițial oferit de o dezvoltare vernaculară.

Regulamentul de zonă menționează principalele caracteristici ale zonei, precizând potențialul său de dezvoltare marcat de raportul cu zona central, elementele de cadru natural (vezi cursul Jiului) și accesibilitatea în zonă (între pod și baraj) .

Regimul de înălțime existent variază de la clădiri de P, P+2 până la clădiri P+4-6 niveluri către Centru. Clădirile cu regim mare de înălțime au fost realizate în ultimele doua decenii, generând o creștere a regimului de înălțime din zonă.

Analiza regimului de înălțime al clădirilor din vecinătatea amplasamentului demonstrează creșterea graduală generată de noile construcții, precum și tendința naturală de creștere a zonei centrale.

## CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de specialitate

Studiile de fundamentare realizate la momentul elaborării Planului Urbanistic General au evidențiat faptul că zona are valoarea urbanistică ca axa de țesut, fiind propusă ca zonă de dezvoltare a zonei centrale. Întucât în ultimele două decenii investițiile publice au fost reduse iar cele private au căpătat altă pondere, dezvoltarea s-a axat pe servicii și comerț, alături de locuire. Astfel în zona cuprinsă între Aleea Digului și Jiu, aflată în plină restructurare, au fost edificate spații comerciale, Vis a vis-ul a fost utilizat mai mult pentru rezidențial.

### 3.2. Propunere:

Ținând cont de această tendință naturală, precum și de obligativitatea oricărui urbanist de a utiliza orașul pentru locuire și asigurarea facilităților urbane aferente acesteia, prezentul proiect fază PUZ, propune pe terenul cu suprafață de **4131,00 mp**, proprietate private, edificarea unui ansamblu rezidențial având regim de înălțime maxim **S+P+4E+5Er**, cu servicii și spații comerciale la parter, acces auto în incintă din Aleea Digului și din strada 14 Octombrie, parcuri, spații verzi, loc de joacă pentru copii.

Retragerile minime față de limite vor fi următoarele:

- limitele edificabile de sud și nord vor fi retrase minim 3,00m față de limita de proprietate, cu excepția zonelor unde există calcane pe limita de proprietate ceea ce permite alipirea la calcan pentru construcții având regim de înălțime similar;
- limita edificabilă de est va fi retrasă minim 5,00m față de limita de proprietate;
- limita edificabilă de vest va fi retrasă minim 4,00m față de limita de proprietate.

S-a optat pentru acest tip de dezvoltare spațială pentru a încuraja dezvoltările ulterioare, de tip urban, în defavoarea dezvoltării spontane, semi rurale.

Acest ansamblu rezidențial va fi edificat în limita următorilor indicatori urbanistici:

*Procent maxim de ocupare a terenului – P.O.T. : **P.O.T. Maxim = 40%**,*

*Coeficient maxim de utilizare a terenului – C.U.T.: **C.U.T. Maxim = 2,3 ADC/mp teren***

*Regim maxim de înălțime: **Rh=S+P+4E+5Er***

*În funcție de soluția structurală pot interveni nivele de subsol (sau demisol) a căror destinație nu va afecta CUT propus.*

Întocmit

Dr. arh. Nicoleta Doina Teodorescu