

MEMORIU

“Întocmire PUZ – schimbare de destinație din zonă instituții publice și servicii, cu funcțiuni complementare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”

Rh maxim S+Ds+P+4E+5Er

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date generale ale documentației de urbanism

Denumirea lucrării:

“Întocmire PUZ – schimbare de destinație din zonă instituții publice și servicii, cu funcțiuni complementare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”

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

Faza:

PUZ

Număr proiect:

P10/2019

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 suprafață totală din acte **4118,00 mp** - măsurată **4.168 mp**, liber de construcții, deținut de S.C. YMY RESIDENCE S.R.L conform act de proprietate nr. 1018/14.05.2019 încheiat la NP Claudiu Manta, intabulat Carte Funciară veche 57241, Carte Funciară nouă 58853, nr. topografic vechi 57241, nr. topografic nou 58853, nr. Cadastral vechi 57241, nr. Cadastral nou 58853.

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

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 1685 din 03.10.2019** și **Avizului de Oportunitate nr. 4597 din 06.04.2020**, eliberate de primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru realizarea dezideratelor propuse este necesară elaborarea unei documentații PUZ cu respectarea legislației în vigoare.

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. Obiective generale

- Schimbare de destinație din zonă de instituții publice și servicii, cu funcțiuni complementare în zonă de locuințe colective și servicii complementare;
- Schimbare regim de înălțime din P+P+2 în S+Ds+P+5E;
- Procent de ocupare al terenului maxim propus - P.O.T. 40%;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim propus - C.U.T. 2,3mp;
- Realizare accese pietonale și carosabile;
- Racordare și branșare rețele tehnico – edilitare publice;
- Extinderi de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice;
- Aspectul exterior al construcțiilor va fi unul armonios;
- Asigurarea unui număr necesar de locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, inclusiv pentru spațiul comercial și dimensionarea lor conform Stasului în vigoare;
- Amenajarea platformelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere;
- Amenajarea de spații verzi și plantate;
- Amenajarea de locuri de joacă pentru copii;

1.4. 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 construcțiilor și unele*" - *măsurile pentru realizarea locuințelor*; 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;
- **Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 592B/1997** - completată, modificată și republicată pentru - „aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- **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 conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 289/2006** pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- **Legea 422/2001** - completată, modificată și republicată - „privind protejarea monumentelor”;
- **Ordinul nr. 2701/30.12.2010** - completată, modificată și republicată – „privind metodologia de informare și consultare pentru implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și 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 – Primăria Municipiului Târgu Jiu;

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind 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.¹

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a poziției în contextual urbanistic se poate aprecia că zona se va dezvolta.

2.2. Încadrarea în teritoriu

Încadrare în județ

Orașul, este așezat într-o depresiune aflată în centrul județului Gorj, are o formă alungită și este orientat de la nord spre sud.

Este legat prin drumuri de marile orașe:

- DN 67 D – de Drobeta Turnu severin
- DN 67 - de Râmnicu Vâlcea
- DN 67 B și E 81 - de Pitești

Calea ferată leagă orașul de Craiova, Petroșani, Drobeta Turnu Severin.

Încadrare în raport cu vecinătățile

Municipiul Târgu Jiu este situat în partea centrală a județului și se învecinează cu:

- Nord – Comuna Stănești și comuna Turnicești și orașul Bumbești Jiu;
- Est – Comuna Bălănești și Scoarță;
- Sud – Comuna Drăguțești și comuna Dănești;
- Vest – Comuna Lelești și comuna Bălești.

Principalele cursuri de apă care traversează teritoriul administrative al municipiului este reprezentată de: râul Jiu, pârâul Sușița și pârâul Amaradia.

Municipiul Târgu Jiu are o rețea de străzi dezvoltată longitudinal – tentacular, axată pe direcția nord-sud (DN 66) și est-vest (DN 67).

¹ https://www.bnr.ro/files/d/Pubs_ro/Monografii/Monografie_Gorj.pdf

2.3. Cadrul natural și condiții 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.

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 zona cercetată are o climă temperat-continentală.

Temperatura medie anuală este de $+10,2^{\circ}\text{C}$.

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 medii anuale au valoarea de 753mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

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

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

În zona studiată se încadrează în următoarele zone de risc, conform Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc:

- Cutremur: grad VII MSK

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Rețeaua hidrografică este formată din râul Jiu, care în zonă are o adâncime a talvegului de până la 4.5m față de maluri.

În zona studiată sunt strate acvifere, unul începând de la adâncimea de 3m în pietrișurile de terasă, care este un nivel freatic permanent cu o direcție de curgere spre sud, și care se găsește la 3-6m de suprafața terenului.

Acest acvifer se găsește și în fântânile din zonă. Chimistul apelor, determinat în cadrul lucrărilor de studii ce se execută în zonă, relevă faptul că apa nu prezintă agresivitate față de metale și betoane.

c) Studiu geotehnic

Rezultatele prospecțiunii au permis realizarea unei imagini geologice-tehnice a zonei cercetate. În general, pământurile de la suprafața terenului sunt alcătuite din bolovănișuri cu nisipuri. Litologia terenului pe amplasamentul viitoarei construcții, așa cum a rezultat din tranșeele cercetate, este următoarea:

Excavație 1:

- strat de umplutură compusă din resturi de cărămidă și beton într-o matrice compusă din pietriș colmatat cu sol vegetal și detritus organic. Adiacent excavației se găsesc resturi de fundații vechi din beton până la cota de -2,00m.

- un strat de bolovănișuri și pietrișuri slab sortate, cu îndesare medie, cu intercalații de nisip mijlociu până la adâncimea de 4,60m. De la adâncimea de -3,80 pietrișul este saturat.

Excavație 2:

- un strat de umplutură din resturi de cărămidă și beton într-o matrice compusă din sol vegetal și detritus organic cu rat pietriș și nisipuri grosiere, până la adâncimea de -2,50m.

- un strat de bolovănișuri și pietrișuri sortate, cu îndesare medie, cu intercalații de nisip mijlociu până la adâncimea de 5,10m. De la adâncimea de -3,80m pietrișul este saturat. În excavație au fost găsiți țaruși din lemn cu diametrul mediu de 20cm, înfiți până la adâncimea de -5,50m în pietrișuri, în șir compactat.

Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer (cu nivel sau sub presiune).

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,80m la data efectuării excavației. Din investigațiile zonei, s-a determinat existența unui strat acvifer cantonat în nisipurile și pietrișurile de terasă la adâncimea de 3,00-6,50m. Stratul acvifer este cu nivel liber care variază în funcție de cantitatea de precipitații, cu o variație sezonieră în jur de 0,5m.

Stratul acvifer este un strat freatic cu nivel liber, delimitat la partea inferioară de stratul de argilă marmoasă vântată, iar la nivel hidrostatic este situat în interiorul acviferului.

Ținând cont de aceste date în această zonă se recomandă:

Este posibilă realizarea fundațiilor directe într-o săpătură deschisă, practice “în uscat” (eventual, cu epuismențe moderate de apă meteorică);

Sistemul de fundare directă a obiectivului în condițiile formulate mai sus, pe fundații continue sau izolate include următoarele elemente esențiale:

- săpătură generală, deschisă
- fundația propriuzisă.

Săpătura deschisă

Pereții verticali de cca. 2,50m înălțime liberă în faza excavațiilor, nu vor trebui protejați în mod special.

În condițiile propuse, betonarea se va realiza în uscat; eventual pe suprafața bazei săpăturii generale, se vor prevedea 1...2 foraje echipate cu epuismențe de apă subterană, dacă va fi necesar. În toate cazurile, se va evita orice remaniere a nisipurilor fine-mari de sub nivelul de fundare, înaintea

betonării; în situații extreme, pământul remaniat, inundat, înmoroit, va trebui integral înlocuit cu pietriș și nisip îndesat (compactat).

Se va evita, pe cât posibil, săparea în nisipuri fine aflate sub apă.

Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază corespund unei fundații având lățimea tălpii $B=1,0\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D = 1,0\text{m}$.

2.4. Infrastructura căi de comunicații – circulații

Trama stradală a arealului studiat este organică și este compusă din străzi de categoria 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).

În dreptul terenului studiat, profilul pentru:

- Aleea Digului are o secțiune stradală de 10,00 metri cu câte o bandă pe sens, având fiecare câte 3,50 metri, aceasta fiind bordată pe exterior de trotuare cu lățimea de 1,50 metri.

- str. 14 Octombrie are o secțiune stradală de 10,00 metri, cu sens unic, pe două benzi, având fiecare câte 3,50 metri, aceasta fiind bordată pe exterior de trotuare cu lățimea de 1,50 metri.

Alegerea amplasamentului propus pentru realizarea investiției s-a făcut pe următoarele criterii:

- accesul facil la căi de comunicații publice;
- teren cu deschidere amplă la drumuri publice astfel încât prin soluția urbanistică propusă să nu se inducă servituți pe terenurile din vecinătate indiferent de tipul de proprietate asupra lor.

2.5. Regim juridic

Terenul, liber de construcții, este proprietate privată, cu o suprafață din acte de **4.118 mp** - totală măsurată de **4.168,00 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 reper importante în cadrul orașului, fiind marcat potențialul major de dezvoltare prin includerea sa în UTR-ul menționat.

2.7. Rețele tehnico - edilitare

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

Alimentare cu apă

În zonă există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare

În zonă există rețea de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere.

Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețea de energie electrică.

Telefonie

În zonă există rețea de telefonie.

Alimentare cu gaz

În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

Pe amplasamentul propus nu există rețele de utilități, dar străzile învecinate au rețele de apă, canalizare, gaze și rețele de apă, canalizare, gaze și rețele electrice.

2.8. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosință de curți construcții, pe teren neexistând construcții. Cadrul natural în zona studiată este reprezentat de zona verde perimetrală fiecărui tip de funcțiuni din zona studiată locuințe/comerț/ servicii.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă – nici cele edilitare și nici căile de comunicație propuse.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Terenul studiat nu se află într-o zonă sau în vecinătatea unei zone cu potențial balnear, astfel ca nu se pune problema evidențierii unor astfel de trăsături.

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată.

Din punct de vedere al factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament: investiția propusă nu este generatoare de deșeuri cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etanșe), iar investitorul va încheia un contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul acestora la rampa de gunoier ecologică cea mai apropiată.

2.9. Informarea și consultarea populației

Documentația de urbanism “Întocmire PUZ – schimbare de destinație din zonă instituții publice și servicii, cu funcțiuni complementare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spațiul public, anunțuri mass media, avizier, etc.).

Conform Raportului informării publicului și consultării publicului cu numărul 20473 din 17.06.2020, în perioada depunerilor și sugestiilor nu s-au depus observații privind documentația PUZ.

Proiectantul apreciază oportună realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil zona de dezvoltare.

2.10. Situația existentă

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

Regulamentul de zonă menționează principalele caracteristici ale zonei, precizând potențialul său de dezvoltare marcat de raportul cu zona centrală, 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 două 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 extindere 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 și extindere 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 din acte de **4.118 mp** - totală măsurată de **4.168,00 mp**, proprietate private, edificarea unui ansamblu rezidențial compus din imobile având regim de înălțime maxim **S+Ds+P+4E+5Er**, cu servicii și spații comerciale la parter, acces auto în incintă din Aleea Digului, parcări, spații verzi, loc de joacă pentru copii.

Accesul auto

Se propune realizarea unei alei de minim 3,50 metri ce va uni Str. 14 Octombrie cu Aleea Digului, ce va avea acces liber traficului public din Str. 14 Octombrie pe sens unic, înspre Aleea Digului. Aleea propusa va avea destinatie auto și accidental pietonală.

Accesul pietonal va fi asigurat de alei pietonale dimensionate conform normativului de proiectare si vor uni circulatiile pietonale din str. 14 Octombrie cu cele din aleea Digului.

Indicatoare rutiere

Vor fi propuse urmatoarele indicatoare rutiere:

- Parcare auto
- Cedeaza trecerea
- Trecere de pietoni
- Sens unic

Parcărilor auto vor fi asigurate și dimensionate conform Stasului în vigoare, urmând a fi asigurate strict pe terenul proprietate particulară după cum urmează:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- parcări pentru funcțiunea de spațiu comercial, servicii (birouri);
- parcări pentru personalul angajat.
- sunt propuse 80-90 apartamente, locurile de parcare ale rezidenților fiind asigurate în subsolul amenajat în acest sens și 10 locuri de parcare amenajate la sol;

Spațiul verde propus va fi de minim 30% din suprafața terenului. În acest procent va fi inclus și spațiul verde cu strat vegetal de minim 60 cm de peste subsolul general.

În incintă va fi amenajat un loc de joacă pentru copii.

Terasele peste ultimul nivel, circulabile, pot fi înierbate și amenajate ca spații comunitare.

Colectarea deșeurilor. Este prevăzută o platformă pentru colectarea deșeurilor menajere ce are asigurat accesul carosabil din 14 Octombrie.

Echipare edilitară. Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile urbane existente în zonă.

Alimentare cu apă

Dat fiind faptul că în zona studiată există rețele de echipare edilitară centralizată, alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua locală din zonă.

Canalizare apelor uzate menajere și metorice

Colectarea apelor uzate menajere și pluviale se vor realiza prin branșament la rețeaua locală din zonă.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși în zona studiată.

Alimentare cu energie electrică

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de Distribuție Energie Oltenia de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

În zonă există rețea de energie electrică.

Telefonie

Se va realiza prin bransament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

Alimentare cu gaz

Realizarea alimentării cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua de gaz metan existentă în zonă.

Conformare spațial -volumetrică

Ansamblul propus va fi compus din două volume ce vor avea un subsol general, astfel încât să se asigure numărul necesar de locuri de parcare pentru întreg ansamblul de locuit, cu funcțiunile conexe, conform legislației în vigoare. Accesul auto în subteran va fi asigurat din Aleea Digului.

Construcțiile supraterrane sunt alcătuite după cum urmează:

Volum 1 - S+P+4E+5Er, cu Sc aprox. = 867,20mp va fi poziționat paralel cu Aleea Digului, cu spații comerciale, alimentație publică sau servicii la parter, asigurând la nivelul cotei +0.00m, relația de comunicare cu mediul urban, etajele superioare fiind destinate locuirii, orientate est - vest, beneficiind de perspectiva de interes pe care o prezintă luciul de apă al Jiului. Acest imobil, retras minim 4,00m de la aliniamentul străzii marchează importanța ce se acordă acestui ax de dezvoltare.

Volum 2 - S+DS+P+4E+5Er, cu Sc aprox. = 800,00mp, va fi poziționat paralel cu strada 14 Octombrie, cu spații și funcțiuni secundare la nivelul demisolului ventilat natural, formând un front continuu spre stradă, separând zona private de mediul urban, iar zona parterului fiind înălțată față de cota terenului amenajat. Acest volum va avea caracter strict rezidențial, într-o compoziție urbanistică ce valorifică orientarea cardinală.

Retragerea minimă de la aliniament va fi de 5,00m către str. 14 Octombrie, respectiv minim 4,00 metri spre str. Aleea Digului, fără a fi obligatorie construirea la aliniament.

Amplasarea față de limita laterală nordică - clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei pentru Corp 1 va fi variabilă între minim 4,50m și 9,00m, iar pentru Corp 2 va fi variabilă între minim 4,50m și 8,00m.

Amplasarea față de limita laterală sudică - clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei pentru Corp 1 va fi variabilă între minim 4,50m și 7,00 m, iar pentru Corp 2 va fi variabilă între minim 4,50m și 8,00 m.

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

Indicatori urbanistici propuși

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 max =25,00m***

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

Ansamblu urban cu functiune mixta				BILANT	
Criteriu		PUZ - Propus			
		mp	%		
S. TEREN studiat	Acte	4.118,00mp			
S. Construita aprox.	Masurata	4.168,00mp	100,00%		
	Corp 1	867,20mp	20,81%		
	Corp 2	800,00mp	19,19%		
S. Construita max.		1.667,20mp	40,00%		
S. Desfasurata aprox.	Corp 1	4.987,33mp	119,66%		
	Corp 2	4.599,07mp	110,34%		
S. Desfasurata max.		9.586,40mp	230,00%		
C.U.T. TEREN studiat max.		9.586,40mp	2,30 ^{ADC/mp}		
P.O.T. TEREN studiat max.		1.667,20mp	40,00%		
Inaltime aprox.		25,00 m			
Regim de inaltime max.		S + Ds + P + 4E + Et 5 retras			
Regim de inaltime max.	Corp 1	S+P+4E+5Er			
	Corp 2	S+Ds+P+4E+5Er			
Spatiu verde natural minim		625,00mp	15,00%		
* estea incluz in spatiul verde de la catia P.O.T. +					
Strat vegetal min. de 60 cm - aprox.		625,00mp	15,00%		
Spatiu verde minim		1250,00mp	30,00%		
* estea incluz in spatiul verde vegetat de minim 60 cm de peatze si pe trotuar general					
Circulatie carosabila aprox.		376,80mp	9,04%		
Circulatie pietonala aprox.		571,27mp	13,70%		
Locuri de parcare subteran - aprox		1125,00mp	80-90		
Locuri de parcare supateran - aprox		115,00mp	10		
Locuri de parcare total - aprox			90-100		
* un loc de parcare pentru fiecare, pe bloc, scolare, pentru pentru a doua linie de spatiu verde (corp 1: 140,00 mp, corp 2: 100,00 mp) si pe trotuar, la parcare pentru pietoni si biciclisti.					
Apartamente aprox.			80-90		
Platforma gunoi selectiv aprox.		10,00mp	0,24%		
Loc de joaca aprox.		177,73mp	4,26%		

3.3. Protecția mediului

***Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale
asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004***

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzătoare pe parcelă;
- Echiparea tehnico - edilitară corespunzătoare.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal, pe terenul în suprafață totală de 4.168,00 mp, va fi organizat la standarde ridicate pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare prin amenajarea corespunzătoare a întregii parcele. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone prin extinderea zonelor rezidențiale.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Târgu Jiu – în lucru;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile anexă la avizele emise de administratorii rețelelor de utilități.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile.

Proiectul propus pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei și se încadrează specificului zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun accord, între proiectant și proprietarul terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim **S+P+4E+5Er** și **S+DS+P+4E+5Er**. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoare stabilite pentru utilități.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza orașului Târgu Jiu.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

- protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare.

- Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacitate de evacuare a gazelor năse în atmosfera este redusă.

- gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile manajere vor fi depozitate în pubele care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, în baza unui contract de servicii.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel că nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și vecinătățile.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel că nu vom avea niciun fel de riscuri pentru

sănătatea umană sau mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de

rezervație științifică ca să rămâna în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*

Nu este cazul.

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;*

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativelor în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv;*

Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător. Folosirea terenului pentru dezvoltarea zonei rezidențiale se va realiza în parametrii normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensive.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Nu este cazul.

Construirea se va face în conformitate cu **Regulamentul de Urbanism Propus** prin prezenta documentație de tip Plan Urbanistic Zonal.

Întocmit: Dr. arh. Nicoleta Doina Teodorescu