

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**Intocmire PUZ in vederea dezmembrarii in 5 loturi si
construirii de locuinte individuale / cuplate / insiruite cu
regim de inaltime S/D+P+1+2/Mansarda**

Municipiul Tg. Jiu

Strada Petresti nr. 32, 32A

–județul GORJ-

Nr. Cadastral 65004

Beneficiar: GEGAU NICOLAE

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 62 /2023

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: C.ARH. TEODORESCU ION

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 946/06.07.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Act de alipire 3394 din 11.05.2022
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U01 – Plan de incadrare in zona
2. U02 – Plan cadastral / topografic cu zona studiata
3. U03- Conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor , modul de asigurare a accesului si utilitatilor

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: GEGAU NICOLAE
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
– Intocmire PUZ in vederea dezmembrării in 5 loturi si
construirii de locuinte individuale / cuplate / insiruite cu regim de
inaltime S/D+P+1+2/Mansarda –
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Str. Petresti, nr. 32, 32A, judetul Gorj
(nr. Cad. 655004)
- Suprafata teren studiat: 3.557,00mp,
- Numar proiect : 62/2023

PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede elaborarea unui plan urbanistic zonal in vederea dezmembrării in 5 loturi si construirii de locuinte individuale / cuplate / insiruite cu regim de inaltime S/D+P+1+2/Mansarda.

A. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT PENTRU TERITORIUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Conform P.U.G , terenul se afla in UTR 12 (LMp 12) – zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- strada Petresti - la nord;
- nr. cadastral : 43367 - la sud;
- nr. cadastral: 53094 ; 53094 - la est,
- nr. cadastral : 58182 - la vest.

Terenul studiat este format dintr-o sg parcela de teren si are o suprafata totala masurata de 3.557,00 mp, aflata in proprietatea GEGAU NICOLAE.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii (3.557mp).

1.2. INDICATORI PROPUȘI , MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCTIILOR IN ZONA

Se propune dezmembrarea in 5 loturi pentru construirea de locuinte individuale / cuplate / insiruite cu regim de inaltime S/D/P+1+2/Mansarda.

Terenul studiat se afla in cartierul PETRESTI, in zona de locuinte individuale, si are acces in mod direct la strada Petresti, aflata pe latura de nord.

În vecinatatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- terenuri cu constructii avand destinatia de locuinte individuale si anexe gospodaresti.
- terenuri libere, intravilane, cu interdictie de construire pana la elaborare documentatii de urbanism.
- terenuri libere neconstruite extravilane
- circulatii carosabile modernizate dar si circulatii aflate in curs de modernizare si nemodernizate între parcele.

Terenul studiat sa afla in zona de dezvoltare pentru care se vor elabora documentatii de urbanism.

Odata cu dezvoltarea orasului, orasul Tg-Jiu s-a supraaglomerat

de constructii. Deoarece nu mai exista asa multe terenuri libere pentru constructia de locuinte in centrul orasului, a crescut solicitarile de construire si de parcele pentru locuinte, in zonele limitrofe orasului si in cartierele marginase.

Cartierul Petresti este un cartier foarte dezvoltat, si bine definit cu constructii cu destinatia de locuinte si anexe gospodaresti , precum si alte functiuni complementare.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

A. FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă de investitori și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea locuinte individuale , in regim izolat, cuplat, sau insiruit cu regim de inaltime S/D+P+1+2/Mansarda.

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Zona studiată este formata dintr-o singura parcela de teren cu suprafata totala din masuratori de 3.557,00mp.

Deoarece terenul se afla in intravilanul municipiului Tg-Jiu cu interdictie de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism, primaria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 946/06.07.2023, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili conditiile de constructibilitate.

Eliberarea autorizațiilor de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

C. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA

TEHNICO-EDILITARA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona studiată dispune de toate rețelele publice edilitare in strada

Petresti.

D. REGLEMENTARI

Se propune incadrarea in continuare a terenului in UTR 12, si crearea subzonei de locuinte individuale izolate, cuplate sau insiruite

LM.p.12.2.

- o zona functională propusa— zonă locuințe individuale, in regim izolat, cuplat sau insiruit, si alte constructii cu functiuni complementare (anexe gospodaresti, spatii comerciale, spatii prestari servicii, pensiuni, etc.)

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S/D+P+2/MANSARDA niveluri in regim de construire continuu (inșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spați verzi.
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- construcții provizori;
- instalarea in curți a panourilor pentru reclame;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- depozitare en-gross;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatie publica;.
- stații de betoane;

- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

○ REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este max S/D+P+2/MANSARDA iar înălțimea maximă propusă la streasina/cornisa este de 12 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

○ PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiar în incinta lotului. Accesele pietonale vor fi susținute prin plantații decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

○ ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietatilor și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m.
- împrejuririle stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.

○ REGIMUL DE ALINIERE propus pentru construcții - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 4,00m iar fata de limitele laterale si posterioare , conform codului civil. Se admite construire de anexe gospodaresti cu destinatia de garaj auto, pe limita de

proprietate stradala.

○ Circulația carosabilă:

Accesul la drumul de acces privat propus (lotul 5) se va face direct din strada Petresti.

Accesul la restul loturilor (4 loturi in total) se va face din drumul de acces privat propus (strada de categoria IV) , cu latimea totala de 4,20m (din care 3,5 m va fi carosabil, si un trotuar pe o laterala de 0,7m latime) si loc de intoarcere la capat, conform planului de situatie.

○ Parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse si se vor realiza cel putin 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta.

○ Circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din trotuarele ce vor fi create și dimensionate prin PUZ conform profilelor transversale(profil tip 1).

○ sistematizarea verticală:

- va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a cladirilor, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum si amenajarea de circulatii pietonale si spatii verzi in incinta parcelelor.

Propunerile de amenajare a incintelor si sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

○ echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune de toate rețelele edilitare in strada Petresti.

Bransamentele la rețelele publice se vor face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri.

- ALIMENTARE CU APA
- din strada Petresti.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- din strada Petresti.

- CANALIZARE
- din strada Petresti .

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE
- din strada Petresti.

- EVACUARE APE PLUVIALE
Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat spre spațiile verzi interioare amenajate.

- EVACUARE DESEURI MENAJERE
Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm. Amplasarea pubelelor se va face cu respectarea ordinului 119/2014 al Ministrului Sănătății.

E. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcela de teren se află în proprietate privată aparținând beneficiarului și nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

1.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Investitia propusa va aduce urmatoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea retelelor edilitare in zona studiată;
- modernizarea tramei stradale.
- zona in care va fi executata lucrarea este o zona de locuinte fara dotari de folosinta zilnica - spatii comerciale produse alimentare si nealimentare.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- conditiile de amplasament(in zona construita de locuinte);
- situare în teritoriu, acces facil din centrul orasului;
- zona dotata cu retele de utilitati necesare ;
- crearea loturilor necesare realizării de locuințe individuale, tinand cont de piata imobiliara si de cresterea solicitarilor pentru terenuri;
- creșterea numărului de solicitări de autorizații de construire pentru locuințe în această zonă;

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa conditiile de constructibilitate pentru a crea o hala cu spatiu de depozitare si spatii de birouri.

- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al municipiului Tg. Jiu.

Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a

opinieii inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

- Organizarea rețelei stradale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a terenurilor,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici:
- regim de aliniere; - regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii,
- Statutul juridic și circulația terenurilor,
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural - urbanistic și arheologic de patrimoniu,
- Masuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Masuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

1.4 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTIȚIILE PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

| Nr. crt. | Categorii de costuri | În sarcina cui cade cheltuiala respectivă |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice | | |
| a1. | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Întocmire PUZ - Studiu de prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini | Proprietar |

| | | |
|--|--|------------|
| | - Verificări de proiect | |
| a2. | Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică | Proprietar |
| a3. | Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor | Proprietar |
| a4. | Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare | Proprietar |
| B. Cheltuieli pentru realizarea investiției | | |
| b1. | Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Cheltuieli pentru protecția mediului | Proprietar |
| b2. | Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor | Proprietar |
| b3. | Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces | Proprietar |
| b4. | Cheltuieli pentru investițiile de bază - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale | Proprietar |
| b5. | Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute | Proprietar |

Întocmit

C.arhitect Teodorescu Ion

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela

