

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONA MIXTA – spatii comerciale, servicii, productie si depozitare,
imprejmuire teren, amenajare accese si locuri de parcare in incinta**

Municipiul Tg. Jiu

Strada Narciselor

-județul GORJ-

Nr. Cadastrale 44128 și 44129

Beneficiar: IVAN ANCA

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 57 /2023

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASĂRE VIOREL DOREL

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 927 / 03.07.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Act notarial nr. 6089 din 08.09.2021
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, corelarea cu vecinatățile, modul de asigurare a accesului si utilitatilor

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: IVAN ANCA
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA MIXTA – spatii comerciale, servicii, productie si depozitare, imprejmuire teren, amenajare accese si locuri de parcare in incinta**
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Str. Narciselor, judetul Gorj
(nr. Cad. 44128 si 44129)
- Suprafata teren studiat: 12.673,00mp extravilan
- Numar proiect : 57/2023

PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru stabilirea conditiilor de constuire pe terenul afla in proprietatea sa, in vederea realizarii unor constructii cu destinatia de spatii de productie, spatii de depozitare, spatii comerciale, servicii sau alte functiuni complementare.

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

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, proiect nr.279/1955, aprobat prin HCL 48/2013, amplasamentul este situat în teritoriul extravilan al municipiului Tg-Jiu .

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- nr. Cadastral 51482 si - la nord;
- most. Părău C. Aurel - la sud;
- Ds 167 - la est,
- strada Narciselor - nr. Cadastral 62487 - la vest.

Terenul studiat este format din 2 parcele de teren si are o suprafata totala masurata de 12.673,00mp, aflata in proprietatea dnei IVAN ANCA.

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii .

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

Se propune introducerea terenului din extravilan în intravilan , a intregii suprafete de teren, de 12.673,00mp si crearea unei zone industriale, pentru a se stabili conditiile de construire a unor spatii cu destinatia de spatii de productie și/sau spatii de depozitare, spatii comerciale si de servicii complementare.

Terenul studiat se afla pe strada Narciselor, intr-o zona aflata in plina dezvoltare cu constructii sub forma unor hale metalice ce au destinatia de spatii depozitare, spatii comerciale, spatii de productie , reprezentanta auto, etc.

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

- terenuri neproductive, libere, cu interdictie de construire pana la elaborare documentatii de urbanism
- terenuri libere neconstruite extravilane
- terenuri cu destinatie industrială si de prestari servicii
- circulatii carosabile modernizate dar si circulatii aflate in curs de modernizare si nemodernizate între parcele.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, activitatile cu specific industrial sau de depozitare au fost relocalate spre zonele limitrofe ale oraselor.

Strada Narciselor, este o cale de circulatie exterioara orasului, ce a dus la dezvoltarea intregii zone in ultimii ani, avand un specific mixt, având, preponderent, funcțiuni semi-industriale, de depozitare, comerciale si de prestari servicii.

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 de unitati industriale si prestări servicii (ID) - in vederea construirii unor spatii de productie, depozitare, comert sau servicii.

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Zona studiată este formata din 2 parcele de teren cu suprafata totala din masuratori de 12.673,00mp.

Deoarece scopul proiectului este de a extinde gama unităților de productie si servicii la nivel local, iar terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, primaria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 927 / 03.07.2023, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili conditiile de construibilitate.

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

C. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA
TEHNICO-EDILITARA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona studiată dispune de toate rețelele publice edilitare in strada Narciselor.

D. REGLEMENTARI

Zona studiată este formata din 2 parcele de teren cu suprafata totala din masuratori de 12.673,00mp aflate in proprietatea doamnei Ivan Anca si Ivan Ionel.

Teren studiat se afla partial in extravilanul localitatii. Se propune introducerea terenului din extravilan in intravilanul localitatii.

- zona funcțională propusa— zona unitati industriale (spatii de productie, spatii depozitare, prestări servicii (constructii de birouri / administrative, service auto, servicii diverse cu caracter industrial (parc auto, asigurari auto, etc), spatii comerciale, showroom, spalatorii auto sau textile, etc.) , statie peco.
- circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din strada Narciselor, aflata la limita de proprietate pe latura vest. Accesul secundar se poate face si pe latura de est din drumul Ds 167, aflat in procedura de amenajare si trecere in domeniul public.

Cele 2 parcele de teren sunt despartite de un CANAL HC 177 , ce poate fi intubat/dalat, permitand accesul spre parcela cu nr cadastral 44129, din strada Narciselor, prin parcela cu nr cadastral 44128, ce face parte din prezenta documentatie.

- parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta si vor respecta reglementarile in vigoare.

- circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din zonele de circulații amenajate.

- Aliniament și retrageri

Fata de limita stradală de la vest, construcțiile se vor retrage la aliniamentul construcțiilor învecinate, iar la est la minim 6,00 m.

Retragerile fata de limitele de proprietate sudică, nordică (laterale) vor fi de 2,00 m.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime propus este max S+P+2 iar înălțimea maximă propusă la streșină / cornișă este de 12 m.

- MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 70%
- C.U.T. maxim propus = 2,10

- PLANTĂȚII - 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 proprietăților și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m. Împrejuririle laterale vor fi dublate de vegetație medie/înaltă ca și înălțime pentru a crea o barieră fonică împotriva zgomotului produs de autoturisme în incintă.

- împrejuririle stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.

- sistematizarea verticală:

- va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a clădirilor, pante ale

terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum și amenajarea de circulații auto și pietonale, parcuri și spații verzi în incintă. Propunerile de amenajare a incintei și secțiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

○ echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune de toate rețelele edilitare în strada Narciselor. Bransamentele la rețelele publice se vor face pe cheltuielile proprietarilor de terenuri.

- ALIMENTARE CU APA
- din strada Narciselor.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- din strada Narciselor.

- CANALIZARE
- din strada Narciselor sau se poate realiza o fosa septica vidanjabila ecologica.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE
- din strada Narciselor, însa nu este imperios necesara, existand solutii alternative, eficiente energetic.

- 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 Sanatatii.

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 aprobarii 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

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată;
- modernizarea tramei stradale.
- crearea de locuri de muncă;

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament (în zona industrială de nord);
- situare în teritoriu, în exteriorul orașului cu acces facil din centura ocolitoare a orașului.
- creșterea numărului de solicitări în zona pentru obținere de autorizații de construire pentru activități de prestări servicii (hale depozitare, service auto, stație ITP, etc);

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa condițiile de construibilitate pentru a crea o hală cu spațiu de depozitare și spații 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 situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei 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,
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsuri 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 SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA ȂUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile 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 - Verificări de proiect 	Proprietar
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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Proprietar

Întocmit

arhitect Pasăre Viorel Dorel

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela

