

CONSTRADEX s.r.l.

proiectare si consultanță in constructii

Târgu-Jiu, str. Alea Plopilor, Bl.30, Ap.33 Tel: 0725 625 914 – ing.Retezanu Razvan

Proiect nr. 15/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE
ÎN VEDEREA ANALIZEI ȘI DEMONSTRĂRII
POSIBILITĂȚII INTERVENȚIEI URBANISTICE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

Municipiul Târgu Jiu, STR. T154,P26, nr. cadastral 35045, județul GORJ

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Lista de semnături
3. Certificat de Urbanism nr. 840/31.05.2024
4. Memoriu general
4. Anexe
 - act de vânzare- cumpărare 4474/01.08.2023
 - extras de carte funciară pentru informare
 - proces verbal de receptie nr.1310/2024
 - plan topografic vizat OCPI
 - plan de amplasament și delimitare a bunului imobil sc. 1:500
 - studiu geotehnic verificat Af

B. PIESE DESENATE

1. 1 - Planșa de încadrare în zonă sc. 1:5000
1:1000
2. 2 - Planșa situație existentă sc. 1:500
3. 3 - Planșa de propuneri – reglementări, **propunere**
sc. 1:500

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV STUDIU DE OPORTUNITATE CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

Studiul de oportunitate este un prim pas în realizarea unui proiect de investiții, constând în identificarea și analiza oportunităților de investiții într-o anumită zonă geografică sau a unei afaceri într-un anumit domeniu.

Prin **avizul de oportunitate** se vor stabili teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, limitele minime și maxime ale indicatorilor urbanistici, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise.

Prevederile Legii nr. 350/2001 republicată, completată și modificată (inclusiv Legea nr. 190/26.06.2013), la articolul 32, alineatul (1), pct. c), se menționează că pentru inițierea unui Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea unor prevederi ale PUG și RLU-documentații aprobate, este necesară obținerea prealabilă a unui Aviz de Oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef al localității și aprobat de primarul localității, prin care să se stabilească:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime ;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacități de transport admise.

Conform art. 37, alineatul (4), Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și pentru studiile de fundamentare sau cercetări prealabile, conform competențelor existente.

Beneficiarul (proprietarul) terenului are solicitări din partea unor potențiali cumpărători de a realiza locuințe pe acest teren cu condiția ca el să fie construibil.

Beneficiarul va înainta Consiliului Local un Studiu de Oportunitate privind inițierea documentației urbanistice derogatorii, în vederea analizării în C.T.A.T.U. Tg.- Jiu.

Acesta va fi corelat cu punctul de vedere al reprezentanților primăriei localității, privind: - *strategia de dezvoltare a localității pentru zona amplasamentului și stabilirea suprafeței ce se va studia prin PUZ, infrastructura existentă și propusă (drumuri, accese, echipare tehnico-edilitară, etc), indicatorii urbanistici maximali existenți și propuși.*

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Beneficiar: **DRAGAN VASILE** din Mun. Târgu Jiu, str. Marin Preda, nr. 10, jud. Gorj

Denumirea lucrării: PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

Amplasament: Mun. Târgu Jiu, str.T154, P26, nr.FN, intravilan, nr. cadastral 35045, jud. Gorj

Elaborator : S.C. CONSTRADEX S.R.L. - șef proiect - arh. Alexandru Hortopan

Proiect nr. 15/2024

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

Terenul studiat, cu nr. cadastral 35045, este situat în intravilanului Mun. Târgu Jiu, str. T154, P26, nr. FN, jud. Gorj, iar conform PUG municipiului Târgu Jiu este situat în intravilan în UTR 10 – zona dezvoltare institutii publice, servicii.

Terenul este situat perpendicular la strada T154, P26, strada neamenajata.

Terenul, în suprafață de 506 mp, în intravilan, are o lungime pe latura de nord de 33,72 m, pe latura de sud o lungime de 33.55 m, pe latura de est la strada figureaza cu o lățime de 16,37 m iar pe latura de vest cu o lățime de 16,38 m.

Terenul se învecinează la nord cu nr. cad. 64675, la sud. Nr. cad. 46531, la est nr. cad. 64682 strada neamenajata și la vest cu nr. cad. 64669.

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, a Contractului de vânzare - cumpărare și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este arabil. Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCLTârgu Jiu nr. 720/2022.

Terenul este relativ plan.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari.

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin studiul de oportunitate propus este – zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, funcțiune care nu este în corelare cu UTR 10 – zona dezvoltare institutii publice, servicii, unitate teritorială de referință , dar va fi schimbata prin prezentul P.U.Z., care va fi aprobat prin H.C.L.

1.3. - FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Suprafața studiată a terenului este de 500,00 mp din acte si 506,00 mp din cadastru.

Terenul este relativ plan.

Folosința actuală a terenului studiat, este de teren arabil, în conformitate cu extras carte funciara si plan de amplasament.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari.

1.4.– FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul studiu de oportunitate nu este în corelare cu UTR 10 – zona dezvoltare institutii publice, servicii, unitate teritorială de referință existent.

Odată cu schimbarea destinației terenului din teren arabil, în teren curți-construcții, beneficiarul dorește amenajarea terenului pentru construire locuinta individuala.

LOTURI	SUPRAFAȚĂ
LOT	500.00 mp-suprafata acte

1.5. - PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Terenul studiat face parte din intravilanul mun. Târgu Jiu, str. T154, P26, jud. Gorj și conform certificat de urbanism eliberat nu există reglementări urbanistice pentru terenul studiat.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor a zonei studiate.

Terenul este situat într-o zonă de interes (fiind situat în municipiul Tg.- Jiu și de intravilanul Mun. Tg-Jiu, UTR 10), în apropiere existând terenuri cu construcții destinate diverselor funcțiuni (locuire, etc.).

Beneficiarul dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, drept pentru care a solicitat mun. Târgu Jiu, Certificat de Urbanism în vederea, construirii locuința individuala și funcțiuni complementare cu acces din domeniu public, drum neamenajat.

Prin PUZ-ul propus se va detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, conformarea arhitectural-volumetrică.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG Tg-Jiu, schimbându-se pentru UTR 10 pe parcela studiată în zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare.

Funcțiunea dominantă este de locuire.

Autorizarea executării construcției pe parcela respectivă, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 5 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate.

Loturile propuse este de 500,00 mp conform acte si 506,00 mp conform cadastru.

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

1.5. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ A ZONEI A AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Pentru branșarea investițiilor propuse de pe terenul studiat se va elabora un studiu de specialitate, întocmit de personal autorizat în domeniu, pentru toate rețele existente pe strada existente neamenajata.

1.6. - PROPUNERILE PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE CE SE DORESC A SE REALIZA, RESPECTIV:

a. TERITORIUL CE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Regimul de aliniere, regimul de înălțime, procentul de ocupare se vor stabili prin PUZ. Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa reglementări urbanistice- zonificare.

b. CATEGORIA FUNCȚIONALĂ A DEZVOLTĂRII

Funcțiunea principală este de locuire (locuințe individuale și anexe gospodărești). Se pot realiza construcții pentru servicii (compatibile cu funcțiunea de locuire) și alte funcțiuni complementare (pensiuni, comerț, etc.), care nu sunt generatoare de poluare a solului, apei și a aerului.

În urma lucrărilor de construire și a exploatării funcțiunilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea obiectivelor propuse în PUZ.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, de vecinătăți, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

UTILIZĂRI PERMISE

- construcții compatibile cu funcțiunea de locuire care nu sunt generatoare de poluare a solului, apei și a aerului, cum ar fi locuirea temporară - cazare turistică (pensiuni, hostel), construcții sociale (cămin pentru bătrâni), spații comerciale și/sau

spații pentru prestări servicii, realizate în construcții independente (individuale) sau la parterul locuințelor, anexe gospodărești gen bucărie de vară, garaj, foișoare de curte, precum și piscine și amenajări exterioare.

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

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 deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00

- depozitarea en-gros
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (auto și /sau pietonale)

- stații de betoane
- spălătorii chimice
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini
- realizarea unor false mansarde
- construcții provizorii
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora

- 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

• EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate și dirijate spre spațiu verde al amplasamentului

• EVACUARE DEȘEURI MENAJERE

Deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm cu beneficiarii loturilor propuse.

c. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Terenul este în totalitate proprietate privată aparținând beneficiarului.

Pe terenul studiat nu sunt propuse dotări de interes public.

REGIMUL DE ALINIERE

Amplasarea clădirilor în incintă se va realiza conform prevederilor care vor fi impuse prin PUZ, din planșa de reglementări- zonificare.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime maxim P ...P+2, cu H maxim construcție = 13,00 m.

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35,00%
- C.U.T. maxim propus = 1,15

PLANTAȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

Se vor organiza spații verzi și plantații de către beneficiar în incintă minim 35,00% din suprafața terenului. Se vor realiza plantații cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime, iar spațiile de circulații vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, pergole, bănci și balansoar, etc.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se va realiza conform Regulamentului de Urbanism al Mun. Târgu Jiu, cu respectarea prevederilor PUZ.

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată
- modernizarea tramei stradale
- realizarea unor funcțiuni complementare benefice pentru zona studiată

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII 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
<i>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</i>		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - 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	

	<i>peneru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</i>	<i>Proprietar</i>
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	<i>Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</i> - <i>Cheltuieli pentru amenajarea terenului</i> - <i>Cheltuieli pentru protecția mediului</i>	<i>Proprietar</i>
b2.	<i>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor</i>	<i>Proprietar</i>
b3.	<i>Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces</i>	<i>Proprietar</i>
b4.	<i>Cheltuieli pentru investițiile de bază</i> - <i>Construcții și instalații</i> - <i>Montaj utilaje tehnologice</i> - <i>Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj</i> - <i>Utilaje fără montaj și echipamente de transport</i> - <i>Dotări</i> - <i>Active necorporale</i>	<i>Proprietar</i>
b5.	<i>Alte cheltuieli</i> - <i>Organizare de șantier</i> - <i>Comisioane, taxe, cost credit</i> - <i>Cheltuieli diverse și neprevăzute</i>	<i>Proprietar</i>

1.7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII **PUZ**

Oportunitatea realizării PUZ - ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament;
- reglementarea funcțiunilor acceptate în zonă;
- reglementarea regimului de înălțime, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizarea a terenului;
- crearea unor investiții ce asigură spații de locuit (locuințe);
- rentabilizarea economică și reabilitarea urbanistică a unui teren amplasat într-o zonă în care exploatarea agricolă nu a fost eficientă, dar zona a devenit căutată din punct de vedere al interesului imobiliar.

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința propusă a terenului destinat funcțiunii de locuire individuală servicii (compatibile cu funcțiunea de locuire) și alte funcțiuni complementare (turism, comerț).

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 Mun. Târgu Jiu.

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

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul P.U.Z. va trata următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,
- 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

Intocmit,
Ing. Retezanu Razvan

Arh. Hortopan Alexandru

