

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA”

Municipiul Tg. Jiu
Aleea Pelinului
–județul GORJ-

Nr. Cadastral 68116

Beneficiar: POPESCU DUMITRU AUREL

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 71 /2024

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PÎRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASĂRE VIOREL DOREL

BORDEROU GENERAL

A.PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 730/30.05.2025
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Contract de proprietate nr. 4104/26.09.2022
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U01 – Plan de incadrare in zonă
2. U02 – Plan cadastral / topografic cu zona studiată
3. U03- Conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților , modul de asigurare a accesului si utilitaților

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Beneficiar: Popescu Dumitru Aurel

- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
– Introducere teren in intravilan si construire locuinta
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Aleea Pelinului, județul Gorj
(nr. Cad. 68116)
- Suprafata teren studiat: 1.566,00mp,
- Numar proiect : 71/2025

PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede elaborarea unui plan urbanistic zonal in vederea introducerii in intravilan a terenului cu nr. cad. 68116, pentru construirea unei locuinte.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- Aleea Pelinului - la nord;
- nr. cad. 35586 - la sud;
- Raul Amaradia - la est,
- nr. cad. 65400, nr. cad. 47043, nr. cad. 47455, nr. cad. 54931 – la vest.

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

Conform P.U.G mun. Tg-Jiu, terenul se afla partial în intravilanul localității (in UTR-ului 16 – Strada Petresti, Unirii, Ana Ipatescu) si partial in extravilanul localității.

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Terenul studiat, în suprafață de 1.566,00 mp, are folosința de teren arabil și se află în proprietatea domnului Popescu Dumitru Aurel.

Din toată suprafața de teren studiat, 654,00mp se află în intravilan și 912,00mp se află în extravilan.

1.2. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA

Se propune introducerea terenului în intravilan și realizarea unei construcții cu destinația de locuință și/sau alte funcțiuni complementare.

Terenul studiat se află pe Aleea Pelinului, de-a lungul râului Amaradia, într-o zonă de locuințe noi, intens construită și aflată în plină dezvoltare.

Se poate observa că există un caracter omogen al zonei, cu terenuri intravilane cu destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire până la elaborare documentației de urbanism
- terenuri libere neconstruite extravilane
- terenuri cu destinație de locuire și funcțiuni complementare
- circulații carosabile modernizate dar și circulații aflate în curs de modernizare și nemodernizate între parcele.

Terenul studiat se află parțial în extravilan și este necesară elaborarea unei documentații de urbanism (PUZ), pentru introducerea terenului în intravilan.

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor

moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate.

De asemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

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

Funcțiunea propusă de investitor si susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este de locuire individuală, izolata sau cuplata cu funcțiuni complementare locuire.

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Terenul studiat are o suprafata totala (din masuratori) de 1.566,00mp (654,00mp intravilan si 912,00mp extravilan).

Deoarece scopul proiectului este de a introduce terenul extravilan in intravilan cu funcțiunea de locuire individuala (izolata sau cuplata) sau alte funcțiuni complementare, primaria Municipiului Tg-Jiu a eliberat Certificatul de urbanism nr. 730/30.095.2025, pentru elaborarea unui plan urbanistic zonal prin care se vor stabili condițiile de construibilitate.

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

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

Zona studiată dispune de toate rețelele publice edilitare în Aleea Pelinului.

D. REGLEMENTARI

Zona studiată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața din măsurători de 1566,00 mp aflate în proprietatea domnului Popescu Dumitru Aurel.

Teren studiat se află parțial în extravilanul localității (S=912,00 mp).

Se propune introducerea terenului din extravilan în intravilan și crearea unei subzone cu funcțiunea de locuire individuală (izolată sau cuplate) și funcțiuni complementare.

Zona funcțională propusă – locuințe individuale/cuplate cu regim de înălțime P+2 și alte construcții cu funcțiuni complementare.

În incinta proprietăților sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, foișor de curte, pergole, piscină, etc., în limita POT propus.

- circulația carosabilă:

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din Aleea Pelinului situată pe latura de nord .

- parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta și vor respecta reglementările în vigoare.

- circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din zonele de circulații amenajate.

- Aliniament și retrageri

Fata de Aleea Pelinului construcțiile se vor retrage minim 6,00 m. Retragerile fata de limitele de proprietate laterale și posterioare, vor fi de 0,60 m (conform codului civil).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime propus este max P+2 iar înălțimea maximă propusă la streasină / cornisă este de 12 m.
- Pentru aspectul arhitectural pot fi realizate dominante verticale care să depășească înălțimea standard stabilită. Aceste dominante pot fi de tip turnuleț (la construcții cu învelitoare - șarpantă) sau lamele verticale de fațadă și/sau casa scării pentru ieșire pe terase necirculabile (la construcții cu învelitoare - terasă).

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,05

○ PLANTAȚII - 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.

○ IMPREJMUIRI

- 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.

○ 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 și amenajarea de circulații auto și pietonale, parcuri și spații verzi în incinta. 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 Aleea Pelinului. Bransamentele la rețelele publice se vor face pe cheltuiala proprietarului terenului studiat.

- ALIMENTARE CU APA

- din rețeaua publică existentă în Aleea Pelinului sau pe drumul de acces.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

- din rețeaua publică existentă în Aleea Pelinului sau pe drumul de acces.

- CANALIZARE

- în rețeaua publică existentă în Aleea Pelinului.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- din rețeaua publică existentă în Aleea Pelinului sau pe drumul de acces

- 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 CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată;
- modernizarea tramei stradale.
- crearea locuințe individuale / cuplate;

JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII 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 locuință și alte construcții complementare locuirii.
- 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,

- Măsurile de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,

- Măsurile 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 INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII 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 - 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 - 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

arhitect Pasăre Viorel Dorel

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela