

Proiect 98 / 2022

STUDIU DE SPECIALITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE
ÎN VEDEREA ANALIZEI ȘI DEMONSTRĂRII
POSIBILITĂȚII INTERVENȚIEI URBANISTICE

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Mun. Tg.-Jiu, str. Albatrosului, nr. cadastral 35849, jud. GORJ

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 614/17.04.2024
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Anexe
 - contract de vânzare-cumpărare nr. 676 din 02.03.2009
 - extras de carte funciară pentru CF 35849
 - extras de plan cadastral
 - plan de amplasament și delimitare a imobilului sc. 1: 1.000
 - plan topografic scara 1: 1.000

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| 1 - Planșa de încadrare în zonă | sc. 1:2.000 |
| 2 - Planșa situație existentă | sc. 1:1.000 |
| 3 - Planșa concept propus | sc. 1:1.000 |

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE SI IMPREJMUIRE

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 prelabile, conform competențelor existente.

Beneficiarii (proprietarii) terenurilor doresc realizarea unor investitii pentru functiunile de depozitare si sevicii .

Beneficiarii vor 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: **ROTARU OCTAVIAN**

Denumirea lucrării : PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Amplasament: Mun. Tg.-Jiu, str. Albatrosului, nr. cadastral 35949, jud. GORJ

Terenul studiat luat în studiu are 2059 mp.

Elaborator : SC STORYPLAN 3D SRL - arh. Pasăre Viorel Dorel

Proiect nr. 98 / 2022

1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul studiat se află în mun. Tg.- Jiu, cu acces din str. Albatrosului.

Terenul este situat se găsește în extravilanul Municipiului Tg-Jiu conform PUG, dar în acte figurează ca teren intravilan.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord-vest cu Drum,
- la sud-est cu Drum,
- la sud-vest cu str. Albatrosului,
- la nord-est cu Fometescu Doru

Folosința actuală a terenului studiat este de teren arabil.

Pe teren nu sunt construcții care necesită a fi desființate.

În vecinătatea zonei studiate (pe strada Albatrosului) există rețea energie electrică, apă, gaze și telecomunicații/internet. Unele din acestea se găsesc și de-a lungul străzii pe partea cealaltă.

1.3. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține dl. Rotaru Octavian, în conformitate cu actul notarial nr. 676 din 02.03.2009 și Extras de Carte Funciară pentru informare.

Asupra imobilului sunt sarcini, drept de ipotecă legală în favoarea municipiului Tg- Jiu – Direcția Publică de Venituri și nu sunt servituți de utilitate publică.

1.4. - OBIECTUL LUCRĂRII (STUDIULUI)

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 614 din 17.04.2024, terenul studiat, cu nr. cadastral 35849, este situat în extravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj.

Pentru introducerea terenului în intravilanul constructibil al Municipiului Tg-Jiu, este necesar a se întocmi PUZ... *dar menționez că în Extrasul de carte funciara este situat în intravilan.*

Pentru schimbarea destinației terenului în *zona locuina cu funcțiuni complementare*, este necesară o bună cunoaștere a impactului creat în zonă și stabilirea unor reglementări privind funcțiunile și construcțiile propuse.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Tg.- Jiu, cel pentru localități urbane.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiari, care prevede realizarea de construcții tip locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, bucătărie de vara copertine)

Funcțiunea dominantă locuința propusă de beneficiar și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este în corelare cu vecinătățile de pe latura nord și poate fi integrată cu aceleași reglementări prezentate în PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat, pentru UTR-uri cu aceeași destinație de locuințe.

Pentru reglementari se va respecta:

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere : protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistica a zonei, respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și recomandărilor privind modul de viață al populației) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- Regimul maxim de înălțime admis pentru construcții este de max. = 10.00 m.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate.
- Materialele pentru invelitoare pot fi realizate din tabla sau materiale bituminoase.

În ceea ce privește cromatică, se vor evita culorile tari sau în contrast puternic cu cele ale construcțiilor din jur, sau cu peisajul.

- Împrejmuirile (îngrăditură făcută în jurul unui teren) înseamnă a înconjura un teren cu un gard sau cu un zid, cu caracter definitiv sau temporar, amplasat astfel încât să fie la aliniament la stradă, iar pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public (daca e cazul) sau de proprietățile învecinate.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Se propune realizarea de construcții cu funcțiuni de locuință și anexe deservire,

De asemenea, se propune amenajarea de zone de circulație cu parcuri și zone verzi cu minim 40%.

Se propune realizarea, îngropat, a tuturor rețelelor tehnico-edilitare.

Se mai propun împrejmuiri, și amenajări de incintă.

3. INDICATORI PROPUȘI. MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR NOI

Prin PUZ se propune încadrarea terenului în UTR zona locuințe cu funcțiuni complementare coroborate cu PUG Tg-Jiu, iar construcțiile propuse vor avea un regimul de înălțime maxim admis de P+1. Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa reglementări urbanistice (minim 3,00 m la stradă, iar față de limitele laterale ale parcelelor conform Cod Civil – 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele cu ferestre). Distanța dintre 2 clădiri de pe parcele alăturate va fi stabilită prin PUZ, astfel încât să respecte reglementările privind minimul de însorire precum și securitatea la incendiu. Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

UTILIZĂRI PERMISE

- construcții compatibile cu funcțiunea de locuința care nu sunt generatoare de poluare a solului, apei și a aerului, cum ar fi spațiu comercial- magazin.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, adăposturi de animale

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 P+1, cu H maxim construcție = 10,00 m, în corelare cu regimul de înălțime din P.U.G. mun. Tg.- Jiu, pentru terenuri destinate zone locuința

MODUL DE UTILIZARE A PARCELELOR TERENULUI STUDIAT

P.O.T. maxim propus = 30,00% și C.U.T. maxim propus = 0,90

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- Dezvoltarea zonei pentru funcțiunea dominantă de locuințe.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII 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 - Întocmire PUZ - Studii de teren (topo, geo) - 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 montaj - 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 |

5. 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 condiții construire si distante fata de limite.
- rentabilizarea economică și reabilitarea urbanistică a unor terenuri amplasate într-o zonă de locuințe dar ne exploatata din acest punct de vedere, care este activă și este de interes.

PLANUL URBANISTIC ZONAL

PUZ-ul va reglementa folosința propusa a terenului din arabil în terenuri curți construcții pentru locuință si funcțiuni complementare

PUZ-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. Tg.- 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
- 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

Întocmit,
Ing. Jucatoru Ion

Verificat,
Arh. Pasare Viorel Dorel