

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Extinderea intravilanului pentru ZONA PRODUCTIE, SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE

**Municipiul Tg. Jiu
Strada Narciselor
–județul GORJ-**

Nr. Cadastral 69302

Beneficiar: SC DAVEMICAT SRL

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 58 /2023

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASARE VIOREL DOREL

BORDEROU GENERAL

A.PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 1072/21.07.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Act notarial 5366 din 04.08.2022
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: SC DAVEMICAT SRL
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
– Extinderea intravilanului pentru –
ZONA PRODUCTIE, SERVICII, COMERCIALE SI DEPOZITARE
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Str. Narciselor, judetul Gorj
(nr. Cad. 69302)
- Suprafata teren studiat: 10.284,00mp, dintre care 5.130 mp în extravilan si 5.154 mp în intravilan.
- Numar proiect : 58/2023

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 pozitare, 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 intravilan al municipiului Tg-Jiu , in UTR 2 – zona industrială nord, in subzona P.p.2.1. –

perdele de protectie (pentru terenul intravila) si extravilanul municipiului Tg-Jiu.

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- nr. Cadastral 4331 (intravilan) - la nord;
- Andronache Marin (intravilan si extravilan) - la sud;
- D.C. 3 - la est,
- strada Narciselor - nr. Cadastral 62487 - la vest.

Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă de teren si are o suprafata totala masurata de 10.284,00 mp, aflata in proprietatea SC DAVEMICAT SRL.

Terenul studiat se afla partial in extravilanul localitatii (5.130mp) si partial in intravilanul localitatii (5.154 mp).

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

Se propune introducerea terenului din extravilan în intravilan si reconversia intregii suprafete de teren, de 10.284 mp din zona perdele protectie in zona industrială, depozitare și prestări servicii, 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 in zona de nord a strazii Narciselor, cu terenuri cu destinatie industrială, de depozitare sau servicii complementare acestora.

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, constituind zona de perdele protectie.

- terenuri libere neconstruite extravilane
- terenuri cu destinatie industrială și de prestari servicii
- circulatii carosabile modernizate dar și circulatii aflate in curs de modernizare și nemodernizate între parcele.

Terenul studiat sa afla in zona industrială de nord a orasului, in subzona de perdele protectie.

Deoarece societatea, tehnologiile și orasele in sine au evoluat, activitatile cu specific industrial sau de depozitare au fost relocate 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 semi-industrial cu numeroase spatii comerciale, de depozitare și 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 și 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 dintr-o singură parcela de teren cu suprafata totala din masuratori de 10.284,00mp.

Deoarece scopul proiectului este de a extinde gama unităților de productie și servicii la nivel local, iar terenul studiat se afla in zona de dezvoltare, cu interdictie de construire pana la elaborarea unei

documentatii de urbanism, primaria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 10072/21.07.2023, 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 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 Narciselor.

D. REGLEMENTARI

Zona studiată este formata dintr-o singură parcela de teren cu suprafata totala din masuratori de 10284,00mp aflate in proprietatea SC DAVEMICAT SRL.

Teren studiat se afla partial in extravilanul localitatii (5.130mp) si partial in intravilanul localitatii (5.154 mp). 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.)

- circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din strada Narciselor, aflata la limita de proprietate pe latura vest.

- 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 stradala constructiile se vor retrage minim 6,00 m.

Retragerile fata de limitele de proprietate sudica, nordica si estica (laterale si posterioara) vor fi de 2,00 m .

REGIM DE INALTIME

- Regimul de inaltime propus este max S+P+2 iar inaltimea maxima propusa la streasina / cornisa este de 12 m.

- MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

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

- IMPREJMUIRI

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50 m. Imprejmuirile laterale vor fi dublate de vegetatie medie/inalta ca si inaltime pentru a crea o bariera fonica impotriva zgomotului produs de autoturisme in incinta.

- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima 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 incintă. Propunerile de amenajare a incintei și secțiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

o echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune de toate rețelele edilitare în strada Narciselor. Bransamentele la rețelele publice se vor face pe cheltuiala 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, însă 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 TERRITORIALE DE REFERINTA

Investitia propusa va aduce urmatoarele 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-architecturală 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 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 <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

