

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
ȘI CREARE ZONĂ DE PRESTĂRI SERVICII”**

Beneficiar:

**S.C. STALEX LOGISTIC ASC S.R.L.
REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE**

Proiectant:

**S.C. ARHIGUIDE S.R.L.
Pr. nr. 114/2025**

Arh. Pârvulescu Mihaela Alina

Șef proiect: Arh. Pasăre Viorel Dorel

1.PIESE SCRISE:

• MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

1.INTRODUCERE:

1. Prezentarea investiției/operațiuni propuse;
2. Indicatorii propuși;
3. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă;
4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privat
Situția juridică a terenului;
6. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

PIESE DESENATE:

- PL 1 - Plan de încadrare în zonă;
- PL 2 - Plan topografic/cadastral cu zonă de studiu;
- PL 3 – Conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Beneficiar: S.C. STALEX LOGISTIC ASC S.R.L.
REPREZENTATA PRIN BOIAN VASILE**

- **Elaborator - Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela
- Șef proiect arh. Pasăre Viorel Dorel**

- **Denumirea lucrării :**

**Plan urbanistic zonal – “ELABORARE PUZ INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ DE PRESTARI SERVICII”**

Municipiul Târgu Jiu, Strada Aviatorilor, nr.CF.51483

- **pr. nr. 114/2025**

- **Teritoriul luat în studiu are o suprafață de 5.436,00 mp;**

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală 5.436,00 mp., ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 51483, situat în intravilanul și extravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Aviatorilor, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului extravilan, în intravilan, și crearea unei subzone de prestări servicii și depozitare și reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă de prestări servicii și depozitare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1291 din 17.09.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de nord -est a orașului.

Incinta reglementată se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, strada Aviatorilor, identificată prin C.F. nr. 51483, intravilan și extravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/1998 prelungit valabilitatea prin HCL nr. 537/2023 terenul se află în UTR 43 pentru terenul situat în intravilan și extravilan.

Pentru terenul situat în intravilan a fost elaborat PUZ pentru construire hală depozitare și birouri, aprobat prin HCL 238/2024.

Prezenta documentație este necesară pentru extinderea funcțiunii autorizate pe terenul intravilan. În acest moment pe terenul intravilan se afla în executie o constructie cu spatii de birouri și spatii de depozitare. Se dorește introducerea întregului teren în intravilan pentru a putea executa o platforma de beton necesara activitatii desfasurate în constructia aflata în executie și pentru o eventuala extindere a constructiei în viitor, dacă va fi necesar.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – strada Aviatorilor;
- la Sud – Teren extravilan nr. cad. 46353;
- la Est – terenuri cu locuințe având nr cad 50036 și 60008 ;
- la Vest – teren liber având nr. cad. 55007

Accesibilitatea la terenul studiat este asigurată din str. Aviatorilor (drum asfaltat cu un profil de 7,00 m carosabil) prin curtea proprietății din intravilan.

Fondul construit existent în zonă analizată (în vecinătate) este constituit din clădiri de locuințe individuale, spații prestări servicii, spații comerciale.

FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Se propune introducerea terenului din extravilan în intravilan și realizarea unei platforme libere pentru parcare și depozitare în aer liber, iar în timp extinderea construcțiilor existente și dezvoltarea funcțiunilor de servicii și depozitare existente (showroom, birouri, comerț en-gros/retail de dimensiuni medii, alimentație publică, etc) existente pe terenul intravilan.

Funcțiunea propusă are caracter compatibil cu zona, întrucât:

- nu generează disfuncționalități majore de trafic sau poluare;
- contribuie la reconversia urbanistică a unei mici zone abandonate;

- este în acord cu tendința municipiului de extindere cu zonele de depozitare în exteriorul orașului.

- asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;

- reglementarea gradului de construibilitate a terenului;

- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

2. INDICATORII PROPUȘI

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.Z. Steren = 5.436,00 mp, din care 3195mp intravilan și 2241mp extravilan.

Situația propusă : Issv.43-**subzona de Prestări servicii și depozitare:**

P.O.T. max. propus = 50,00%;

C.U.T. max propus = 1,08;

H. max. = 10,00 m;

Regim de înălțime până la P+2;

Spații verzi: - min. 10% din suprafața reglementată

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Nu este cazul

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse în zonă

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, strada Aviatorilor, identificată prin C.F. 51483, intravilan și extravilan. În momentul de față terenul nu este împrejmuit și nu există construcții pe teren. A fost eliberată autorizație de construcție pentru hală depozitare și birouri, ce urmează a fi executată.

SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE PE TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 5.436,00 mp, intravilan și extravilan. Se propune introducerea întregului teren în intravilan și extinderea reglementărilor existente în acest moment pe porțiunea de teren intravilan, pentru care a fost anterior elaborate PUZ. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru funcțiunea propusă. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

- servicii administrative și birouri (sedii firme, consultanță, contabilitate, IT, etc.);
- Echipamente publice specifice zonei comerciale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- servicii comerciale (comerț en-gros și comerț de retail de dimensiuni medii , showroom-uri, magazine specializate, etc.);
- servicii pentru populație (frizerii, săli de sport, clinici medicale private, bănci asigurări);
- alimentație publică (restaurant, cafenea, cantina, fast-food);
- spații de prezentare și expoziție;
- Spații pentru depozitari produse alimentare si alte produse nepericuloase.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- spații tehnice și anexe pentru funcționarea clădirilor, firme publicitare, totemuri, etc.;
- parcaje la sol sau în subteran;
- spații verzi amenajate pentru uz propriu (zonă de agrement pentru angajați/clienti).
- Circulații auto si pietonale in incinta

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități industriale poluante, cu risc tehnologic, producție zgomotoasă sau trafic greu intens, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- 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;
- autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- spălătorii chimice;
- funcțiuni incompatibile cu comerțul și serviciile (cimitir, ferme zootehnice, benzinării);
- 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;
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;

- Zpa (albii) – 15 m;
- ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
- ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune introducerea funcțiunilor de servicii și depozitare și reglementarea zonei din punct de vedere urbanist în zonă pentru depozitare și servicii-zonă comercială, revitalizarea urbană prin reconversia unei zone nefuncționale în zonă de servicii/comert și depozitare.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă de servicii (comert) și depozitare, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime **P+2E, hmax=10,00m**, alei pietonale, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, UTR 43- urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și iesirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități, acestea se vor reglementa printr-un studiu de circulație.

REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la terenul reglementat se va realiza din strada Aviatorilor. În incintă se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi. Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin bransare la rețeaua existentă în zonă strada Aviatorilor.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată strada Aviatorilor.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă-strada Aviatorilor.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă-strada Aviatorilor.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

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

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi comerț și servicii, consecințele în plan economic și social fiind pozitive.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel:

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților, cheltuieli de exploatare, cheltuieli pentru amenajarea terenului, cheltuieli pentru investiția de bază: construcții și instalații, utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj, organizare de șantier, cheltuieli diverse și neprevăzute.

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale;

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți.

- Nu este cazul.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului comercial și de servicii ce definește proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei. Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (prin aportul divers de funcțiuni).

Revitalizarea urbană: reconversia unei zone nefuncționale în zonă de servicii/comerț și depozitare.

Accesibilitate: terenul este ușor accesibil și are posibilitate de racordare la utilități.

Compatibilitate: funcțiunile propuse sunt compatibile cu dezvoltarea urbană a municipiului, fără impact negative asupra zonelor rezidențiale. Investiția este oportună și recomandată, având impact economic pozitiv și contribuind la regenerarea urbană a unei zone nefuncționale.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Intocmit,

Arh. Pîrvulescu Alina Mihaela



Arh. Pasăre Viorel Dorel

