

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIE LOCUINTE INDIVIDUALE CU RECONFIGURARE PARCELE

Strada SISESTI, nr.7B, Municipiul Tg. Jiu
—județul GORJ—

Nr. cadastrale 56977, 56615, 56978, 58212,58211, 61410,
61409, 61411, 61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286,
61281, 61282, 61283, 61280

Beneficiar:

PLUGARU GHEORGHE, PLUGARU MARIA, PLUGARU MARIUS

CEAUSU LEONTINA

COSTESCU IONUT

TUDOR ELENA, JANINA,

SERBAN MARIAN, SERBAN VIOLETA

VINTILA NICOLAE, VINTILA GEORGETA

SCAFES ADRIAN, SCAFES IONICA

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 27/2024

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASĂRE VIOREL DOREL

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr.1652/07.12.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Acte de proprietate
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U00 – Plan de incadrare in zona
2. U01- Plan cadastral / topografic cu zona de studiu
3. U02 – 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: PLUGARU GHEORGHE, PLUGARU MARIA, PLUGARU MARIUS
CEAUSU LEONTINA
COSTESCU IONUT
TUDOR ELENA, JANINA
SERBAN MARIAN, SERBAN VIOLETA
VINTILA NICOLAE, VINTILA GEORGETA
SCAFES ADRIAN, SCAFES IONICA

- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL

- Denumirea lucrării :

Elaborare PUZ pentru construire locuinte individuale cu reconfigurare parcele

- Amplasament: Mun. Tg-Jiu , Strada Sisesti, nr. 7B, judetul Gorj
(nr. Cad. 56977, 56615, 56978, 58212,58211, 61410, 61409, 61411, 61289, 61288, 61287, 61285, 62184, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280)

- Suprafata teren studiat: 16.013,00mp

- Numar proiect : 27/2024

1.2. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiari pentru elaborare PUZ in vederea reparcelarii terenurilor cu nr. Cadastrale 56977, 56615, 56978, 58212,58211, 61410, 61409, 61411, 61289, 61288, 61287, 61285, 62184, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280, in vederea construirii de locuinte individuale sau alte functiuni complementare.

Accesul auto și pietonal la parcelele existente și propuse, se va realiza din strada Șișești, de pe latura nord, prin drumul de acces privat propus, care va avea o lățime de 8,00 m, cu o evazare la intrare, în zona de intersecție, unde va fi de 9,00 m.

Drumul propus, din care se va face accesul, se va amenaja ca o strada de categoria IV cu sens dublu de circulatie si cu latimea carosabilului de 6,00 m + trotuar de 1,00 m latime, pe ambele laturi.

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

Conform P.U.G aprobat prin HCL 192/2020 terenul face parte intravilanul municipiului.

În vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- teren curți construcții cu destinatia de zona locuinte individuale și ternuri arabile, proprietatăți private;
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate între parcele. (străzi și drumuri de exploatare).
- terenuri intravilane neamenajate si nefolosite.

Terenul studiat se afla intr-o zona intens construita, cu functiunea predominanta de locuire, din cartierul Sisesti.

b. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- **NORD:** terenuri proprietate privata, cu locuinte individuale, nr. cad 56614, 52022, 58213, strada Sisesti,
- **SUD:** terenuri proprietate privata, cu locuinte individuale, nr. cad 58584, 56464
- **VEST:** terenuri proprietate privata, cu locuinte individuale
- **EST:** terenuri proprietate privata, cu locuinte individuale, nr. cad 58541, bulevardul Ecaterina Teodoriu.

Terenul studiat este format din 18 parcele, cu o suprafata totala de 16013,00 mp și este in proprietatea domnilor PLUGARU GHEORGHE, PLUGARU MARIA, PLUGARU MARIUS, CEAUSU LEONTINA, COSTESCU IONUT, TUDOR ELENA, JANINA, SERBAN MARIAN, SERBAN VIOLETA, VINTILA NICOLAE, VINTILA GEORGETA, SCAFES ADRIAN, SCAFES IONICA.

Imobilele cu numerele cadastrale 56977, 56615, 56978, 58212,58211, 61410, 61409, 61411, 61289, 61288, 61287, 61285, 61284, 61286, 61281, 61282, 61283, 61280, se afla in intravilanul municipiului Tg-Jiu, si au fost dezmembrate fara certificat de urbanism. Se propune parcelarea terenului cu nr. cadastral 56977 si reparcelarea tuturor terenurilor, pentru respectarea

prevederilor RGU 525 si pentru a crea un drum de acces cu latimea minima de 8,00 m.

Parcellele existente nu respecta reglementarile necesare, conform RGU 525, privind forma/proportia si dimensionarea, iar latimea drumului este mică și necorespunzătoare.

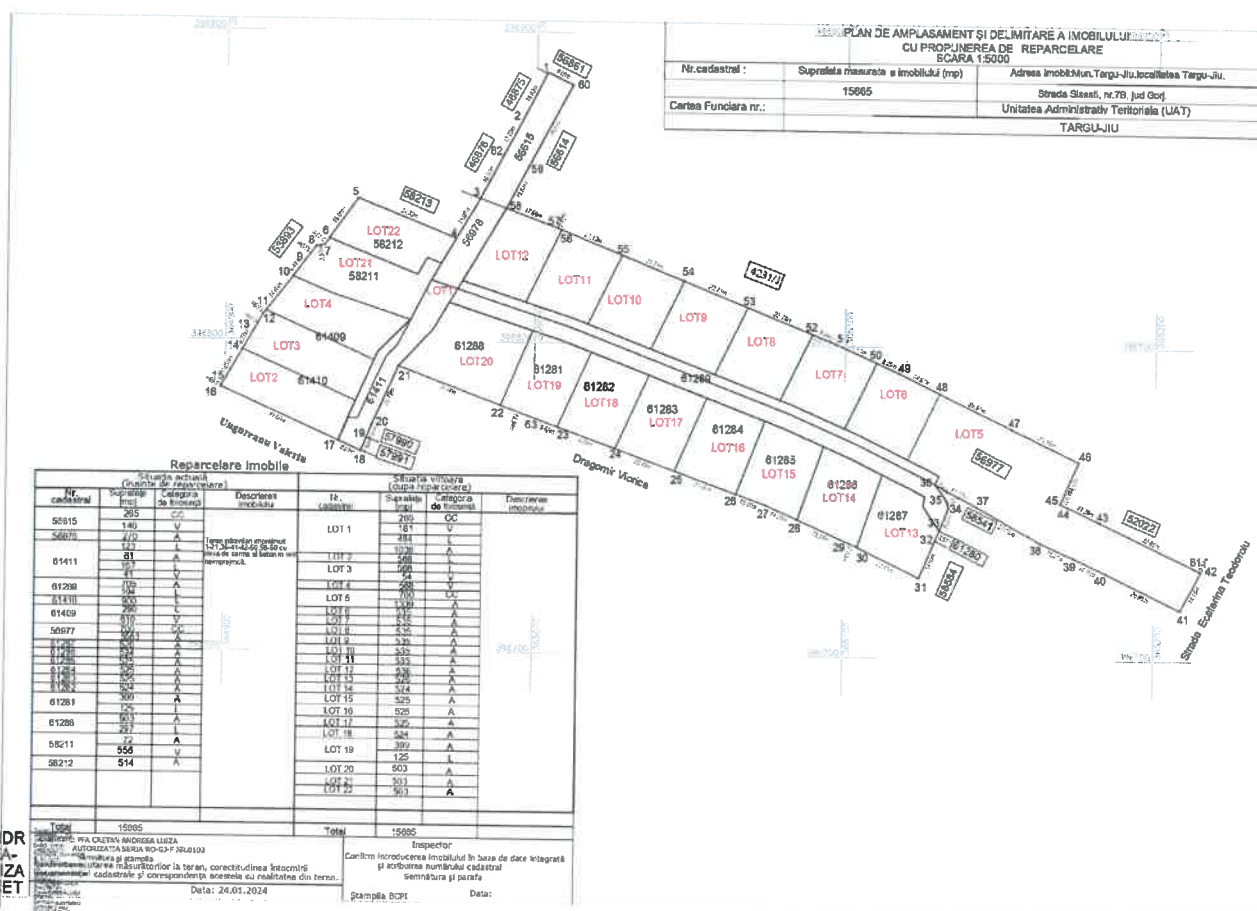
Accesul auto si pietonal la terenurile studiate se face din str. Sisesti.

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

Terenul studiat are o suprafata totala de 16013,00 mp.

POT existent = 0,00%. CUT existent = 0,00.

Reparcelarea terenurilor se va face conform PROPUNERII DE PARCELARE de mai jos.



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 locuire individuala și funcțiuni complementare - în vederea construirii de locuințe particulare individuale.

b. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Zona studiată se afla în intravilanul municipiului Tg-Jiu, UTR 1- zona de locuințe individuale.

Deoarece se dorește reparcelarea terenurilor și crearea unui drum de acces, primăria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 1652/ 07.12.2023, pentru elaborare 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 SITUATIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona studiată dispune de toate rețele publice de utilități - energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare.

d. REGLEMENTARI

○ zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat și alte construcții cu funcțiuni complementare (anexe gospodărești, spații comerciale, spații prestări servicii, pensiuni, etc.)

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S/D+P+1+2/M niveluri în regim de construire discontinuu.
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Construcții provizori
- Anexe locuințe
- Pamouri reclame.
- Depozitari de max. 300mp.

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 deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și dateriorând finisajul acestora;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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 circulație publică;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- 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.

○ REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este max $D/S+P+1+2/M$ iar înălțimea maximă propusă la streasina este de 10,00 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

○ PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

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

Se vor realiza spații verzi minim 2mp/locuitor.

○ IMPREJMUIRI

- împrejuririle propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietatilor și vor avea înălțimea maximă de 2,50m

- împrejuririle stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maximă de 2.00m.

○ Regimul de aliniere propus pentru construcții - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 4,00 m iar fata de limitele laterale si posterioare, conform codului civil.

o Circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal la fiecare lot propus se va face din drumul de acces privat propus (strada de categoria IV) , cu latimea de 7.00m ,conform planului de situatie.

Accesul auto in drumul privat de acces se face in mod direct din strada Sisesti.

- parcaje

o Parcajele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse si se vor realiza cel puin 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta.

o circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din trotuarele ce vor fi create și dimensionate prin PUZ conform profilelor transversale (profil tip 1).

o 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 si amenajarea de circulatii pietonale si spatii verzi in incinta parcelelor.

Propunerile de amenajare a incintelor si sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

o echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune , pe drumul de acces privat, de rețea de energie electrică, gaze naturale și rețea de apă si canalizare, urmand sa se faca racordul la acestea.

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților pentru fiecare lot se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de retele.

• ALIMENTARE CU APA

- se poate realiza de la rețeau de apa a localitatii existente in adiacenta .

• ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

-se poate realiza de la rețeaua existenta in zona a localitatii aflata in adiacenta, aceasta nefiind obligatorie, in cazul in care beneficiarul opteaza pentru solutii alternative de incalzire (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, centrale electrice, etc).

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

-se poate realiza de la rețeaua stradală existentă de pe strada Șișești sau b-dul Ecaterina Teodoroiu.

- EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor 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 cu locuitorii zonei.

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua publică de canalizare a localității.

e. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcelele de teren propuse pentru construire se află în proprietate privată aparținând beneficiarului și nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Se propune cedarea către Primăria Municipiului Tg-Jiu a drumului de acces creat.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525, privind dimensionarea parcelelor.

Parcela cu nr cadastral 61280 se propune a fi alipită lotului cu nr cad 58541, din care a fost dezmembrată.

1.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR 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.
- zona în care va fi executată lucrarea este o zonă de locuințe individuale și colective mici, fără dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse alimentare și nealimentare.

JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament (în zona construită de locuințe);
- situare în teritoriu, acces facil din centrul orașului;

- zona dotata cu rețele de utilități necesare ;
- crearea loturilor necesare realizării de locuințe individuale, ținând cont de piața imobiliară și de creșterea solicitărilor pentru terenuri;
- creșterea numărului de solicitări de autorizații de construire pentru locuințe în această zonă;

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa reconversia funcțională a terenurilor studiate în vederea creării unei zone mixte de locuit .

- 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,
- 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

1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE.

Nr. cit. 1	Categoriile de conturi 2	In sarcina cui cade cheltuiala res ectiva 3
A . Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice:		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studiu de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, verificari de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica.	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avlzelor si acordurilor.	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea proceduri pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B.Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si Instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute.	Proprietar

Întocmit

arhitect Pasare Viorel Dorel

arhitect Pirvulescu Alina Mihaela

