

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire hale, spatii comerciale, birouri

Municipiul Tg. Jiu
Str. Vaduri
–județul GORJ–

Nr. Cadastrale 69543 si 68905

Beneficiar: BLIDEA VASILE PETRE

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 86 /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. 1543/09.11.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Contract de vanzare-cumparare si act de alipire
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U01 – Plan de incadrare in zona
2. U02 – Plan cadastral / topografic cu zona studiată
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: BLIDEA VASILE PETRE
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire hale, spatii comerciale si birouri
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , str. Vaduri, judetul Gorj (nr. cad. 69543 si 68905)
- Suprafata teren studiat: 3208,00 mp , intravilan
- Numar proiect : 86/2023

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 construirea unor hale cu destinatia de depozitare, spatii comerciale si birouri.

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 1 – zona locuinte individuale Bulevardul Ecaterina Teodoroiu.

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- strada Vaduri - la nord;
- De 19 - la sud;
- nr. cadastral 68904 - la est,
- nr. Cadastral 68908 - la vest.

Terenul studiat este format din 2 parcele de teren si are o suprafata totala masurata de 3208,00 mp, aflata in proprietatea domnului Blidea Vasile Petre.

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

Terenul este format din 3208,00 mp de teren intravilan ce se va reglementa pentru a se stabili conditiile de construire a unor hale pentru depozitare, spatii comerciale si birouri.

Terenul studiat se afla pe latura sud-est a strazii Barajelor.

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 aflate in plina dezvoltare
- terenuri cu destinatie industrială si de prestari servicii
- circulatii carosabile modernizate, aflate in curs de modernizare si nemodernizate între parcele.
- terenuri libere cu destinatia de zona pentru locuinte.

Terenul studiat sa afla in zona de locuinte individuale adiacenta strazii Barajelor, folosita drept centura de ocolire a municipiului Tg-Jiu, zonă în care interesul este mai mare pentru construcții și activități destinate pentru industrie și prestări servicii.

Deoarece societatea, tehnologiile si orasele in sine au evoluat, asupra terenurilor situate la limita exterioara a oraselor, respectiv in acest caz al strazii Barajelor realizandu-se in acest moment un proces intens de reconversie functionala, ceea ce duce la refacerea țesutului urban din zonă – o regenerare urbană.

Regenerarea urbană este o acțiune care conduce la soluționarea problemelor urbane și găsirea unei îmbunătățiri de lungă durată pentru condițiile economice, fizice, sociale și de mediu într-o zonă care trebuie schimbată.

Desi zona este prevazuta in PUG-ul municipiului Tg-Jiu ca si zona pentru case, in prezent majoritatea terenurilor sunt folosite pentru activitati complementare, de depozitare, industriale comerciale, servicii in domeniul auto, etc.

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 (I) si servicii de tip industrial și alte servicii compatibile (IS.co, IS.fb, IS.s, IS.sv) - in vederea construirii unor hale pentru depozitare, a unor spatii comerciale si a unor birouri.

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Zona studiată este formata din 2 parcele de teren cu suprafata totala din masuratori de 3208,00mp.

Deoarece scopul proiectului este de a extinde gama unităților de depozitare si servicii la nivel local, iar terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale, primaria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 1543/09.11.2023, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili conditiile de constructibilitate.

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 retele publice edilitare in strada Vaduri (energie electrica, apa si gaze naturale).

D. REGLEMENTARI

Zona studiată este formata din 2 parcele de teren cu suprafata totala din masuratori de 3208,00mp aflate in proprietatea domnului Blidea Vasile Petre.

Imobilele cu numerele cadastrale 69543 si 68905, se afla in intravilanul municipiului Tg-Jiu.

- o zona functională propusa – zona unitati industriale (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, locuinte de serviciu, etc.)

- circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal se va face in mod direct din strada Vaduri.

- parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta si vor respecta reglementarile in vigoare.

- circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din zonele de circulatii amenajate.

- Aliniament si 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 posterioare) vor fi conform codului civil .

REGIM DE INALTIME

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

- MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

- 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.

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 auto si pietonale, parcuri si spatii verzi in incinta .

Propunerile de amenajare a incintei și sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

o echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune de toate rețelele edilitare in strada Vaduri. Extinderile de rețele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarilor (proprietari de terenuri). Pana la realizarea extinderilor de rețele necesare, se vor folosi solutiile alternative, individuale.

Pentru canalizare menajera se va realiza bazin etans vidajabil.

•. ALIMENTARE CU APA

- din strada Vaduri.

•. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

- din strada Vaduri

• CANALIZARE

- sistem individual de preluare ape uzate.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- din strada Vaduri. Alimentarea cu gaze 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 spatiile 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 oridunuli 119/2014 al Ministrului Sanatatii.

E. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcele de teren se află în proprietate privată aparținând beneficiarului si nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii 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 retelelor edilitare in zona studiata;
- modernizarea tramei stradale.
- crearea de locuri de munca;

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament
- situare în teritoriu, către exteriorul orasului cu acces facil din centura ocolitoare a orasului.

- creșterea numărului de solicitări în zona pentru obținere de autorizații de construire pentru activități de prestări servicii (hale depozitare, service auto, stație ITP);

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

Nr. crt. 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 avizelor 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

arh. Pasăre Viorel Dorel

arh. Pîrvulescu Alina Mihaela

