

Proiect 171/2020

STUDIU OPORTUNITATE

*ÎN VEDEREA ANALIZEI ȘI DEMONSTRĂRII
POSIBILITĂȚII INTERVENȚIEI URBANISTICE*

**AVIZARE PUZ PENTRU - CONSTRUIRE STATIE BETOANE, STATIE
ASFALT, CANTAR, SPATII BIROURI, HALA INTRETINERE, REPARATII SI
DEPOZITARE UTILAJE, PLATFORMA BETONATA, IMPREJMUIRE**

Mun. Tg- Jiu, str. Narciselor, județul GORJ

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 1627/16.12.2020
3. Memoriu general
4. Anexe
 - act de dezmembrare 2088/07.04.2020
 - plan cadastral
 - extras de carte funciară pentru informare
 - extras de plan cadastral

B. PIESE DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI – STUDIU DE SPECIALITATE:

AVIZARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE BETOANE, STATIE ASFALT, CANTAR, SPATII BIROURI, HALA INTRETINERE, REPARATII SI DEPOZITARE UTILAJE, PLATFORMA BETONATA, IMPREJMUIRE

Beneficiar: **POPESCU NICOLAE**

Mun. Tg-Jiu, str. Aleea Calarasi, nr.2, jud. Gorj

Amplasament: Mun. Tg. Jiu, str. Narciselor, Extravilan, jud. Gorj

1.1. - TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Terenurile studiate, cu nr. cadastral 54212, 54213, 54214, sunt situate în extravilanul mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Terenurile cu suprafetele 4322 mp, 953 mp, 3500 mp din măsurători și acte are o formă dreptunghiulară [regulată și se învecinează la nord-est cu Ghingeanu Dumitru; la sud-vest cu nr.cad. 52005; la sud-est cu HC 177, la nord-vest cu str. Narciselor.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- vest : UTR 4 și UTR 2

Folosința actuală a terenului este teren arabil

Destinația terenului, conform PUG mun. Tg.- Jiu: extravilan

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane.

În Cartile Funciare nu este înscrisă nici o sarcină asupra proprietarului.

1.2. - CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI SERVITUTI

Terenul aparține dn. Popescu Nicolae conform Act Notarial nr. 2088/2017. Suprafața totală studiată a terenurilor este de 8775,00 mp, conform măsurători și este constituită din 3 cadastre.

Terenul este plan, fără denivelări semnificative.

Folosința actuală a terenului studiat, este arabil, conform PAD, și Extras de Carte Funciară pentru Informare.

Terenul are acces direct la str. Narciselor

1.3. – INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Terenul studiat face parte din extravilanul municipiului Tg.-Jiu, nu a fost reglementat, drept pentru care, pentru acest teren, Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei a solicitat întocmire PUZ.

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este – zona industrială (stație betoane, stație asfalt, hale birouri și întreținere utilaje, padocuri agregate,).

Regim de înălțime P...P+2 și înălțime maximă 18,00m

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| - P.O.T. minim = 15,00% | P.O.T. maxim propus = 35,00% |
| - C.U.T. minim = 0,20 | C.U.T. maxim propus = 0,70 |

1.4. - DOTARILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR.

Pentru funcțiunile propuse se vor prevedea următoarele dotări, accese, parcaje și utilități:

- retragera minimă clădirilor față de limita de proprietate dinspre strada Narciselor va fi de minim 10,00m
- în incintă se vor prevedea locuri de parcare pentru utilaje, clienți și agajați
- platforma pentru amplasarea puștelor de gunoi
- zona spălare autovehicule pentru a nu transporta pe carosabil reziduuri de ciment sau bitum
- pentru a nu crea disconfort împrejurimilor se vor lua măsuri de protecție fonică și anume amplasarea unui gard fono-absorbant cu $h=4,00m$ și perdea de arbori cu dimensiuni medii și mari, astfel instituindu-se zona de protecție de cca 230m conform planșei 3 de reglementări
- Utilitățile existente (apă și gaze), la utilitățile existente se vor prevedea bransamente, pentru energie electrică se va prevedea un post de transformare la rețeaua de medie tensiune din zonă, pentru apele menajere se va prevedea bazin vidanjabil etans

1.5. – CAPACITATILE DE TRANSPORT ADMISE

Transportul urban nu este pe strada Narciselor.

PROPUNERILE PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE CE SE DORESC A SE REALIZA, RESPECTIV:

a. TERITORIUL CE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Zona studiată în suprafață de **8775,00** mp este liberă de construcții.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Regimul de aliniere, regimul de înălțime, procentul de ocupare se vor stabili prin PUZ. Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa reglementări urbanistice.

b. CATEGORIA FUNCȚIONALĂ A DEZVOLTĂRII

Funcțiunea principală este de zona industrială clădiri tip hale metalice sau beton cu P...P+2E și h maxim = 18,00m.

Amplasarea și volumetria construcției va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, de vecinătăți, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură ale clădirii, rezolvarea locurilor de parcare aferente, suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Se va propune o amenajare a cailor de acces conform plansei de reglementari.

Pe latura de est este un canal colectare ape meteorice neamenajat

• EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe clădire vor fi colectate și dirijate spre baziul vidanjabil după ce au fost trecute prin deznisipator și separator hidrocarburi.

• EVACUARE DEȘEURI MENAJERE

Deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm cu beneficiarul construcției.

b. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Terenul este în totalitate proprietate privată aparținând beneficiarilor.

Nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

REGIMUL DE ALINIERE

- Amplasarea clădirilor în incintă se va realiza conform prevederilor care vor fi impuse prin PUZ, din planșa de reglementări.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Conform P.U.G. zona industrială

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ), conform conceptului urbanistic privind realizarea unor clădiri pentru birouri (P+1) și reparații utilaje (P), amplasarea stațiilor de betoane și aflat cu H maxim 18,00m.

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| - P.O.T. minim = 15,00% | P.O.T. maxim propus = 35,00% |
| - C.U.T. minim = 0,20 | C.U.T. maxim propus = 0,70 |

PLANTAȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiar în incintă minim 15% din suprafața

terenului. Accesele pietonale vor fi susținute prin plantații decorative: Thuya, Buxus și vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea terenului se va realiza conform Regulamentului de Urbanism al municipiului Tg. Jiu, având $H_{max} = 1,80m$

1.7. 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 utilizare a terenului;
- crearea unei investiții pentru zona industrială;
- rentabilizarea economică și reabilitarea urbanistică a unui teren nefolosit, arabil.

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința actuală a terenului arabil extravilan în teren destinat funcțiunii – zona industrială .

- 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 terenului și conformarea construcțiilor în zona studiată.

- 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.

Întocmit
Ing. JUCATORU ION

Verificat
Arh. PASĂRE VIOREL DOREL