

# STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL



## ELABORARE PUZ IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Strada Jean Bărbulescu, nr.36, Municipiul Tg. Jiu

—județul GORJ—

Nr. cadastrale 54885, 54882, 54883, 54884, 54881

**Beneficiar:**

PETREA ANDREEA NICOLETA  
COICULESCU CORINA OTILIA  
MOTOCU ESTERA RAMONA

**Proiectant:**

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL  
Proiect 112/2024



## **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
- Situatia juridica a terenului;
6. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

#### **2. PIESE DESENATE:**

- PL U01 - Plan de încadrare în zonă;
- PL U02 - Plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- PL U03 – Conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



## 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarii lucrării, în calitate de proprietari ai terenului în suprafață totală 3438,00 mp., ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 54885, 54882, 54883, 54884, 54881, situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Jean Barbulescu, doresc întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea parcelarii și construirii delocuinte individuale sau alte funcțiuni complementare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1551 din 28.10.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de nord-vest a orașului.

Incinta reglementată se află în partea de nord-vest a municipiului Târgu Jiu, strada Jean Barbulescu, identificată prin C.F. nr. 54885, 54882, 54883, 54884, 54881, intravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/1998 prelungit valabilitatea prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- **NORD:** terenuri proprietate privata, cu locuințe individuale, Tomescu Dumitru.
- **SUD:** terenuri proprietate privata, cu locuințe individuale, Brinza Ecaterina.
- **VEST:** Drum pietruit.
- **EST:** Balta mare.

Terenul studiat este format din 5 parcele, cu o suprafață totală de

3.438,00 mp și este în proprietatea doamnelor Petrea Andreea-Nicoleta, Coiculescu Corina Otilia și Motocu Estera Ramona.

Imobilele cu numerele cadastrale 54885, 54882, 54883, 54884, 54881, se află în intravilanul municipiului Tg-Jiu, și au fost dezmembrate fără certificat de urbanism. Se propune reparcelarea terenurilor cu nr. cad. 54882, 54883, 54884, și menținerea terenurilor cu nr. cad. 54885, 54881.

Parcelele existente nu respectă reglementările necesare, conform RGU 525, privind forma/proportia și dimensionarea.

Accesibilitatea — Este asigurată prin terenul cu nr. cadastral 59751 proprietatea primăriei municipiului Tg-Jiu, aflat în continuarea străzii Jean Barbulescu.

Pentru a se realiza accesul la drumul de acces privat existent, cu lățimea de 5,32m, este necesară amenajarea unui podet, peste canalul HC 25.

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din clădiri de locuințe aparținând unor proprietari individuali, cu regim de înălțime parter - P, P+1- 2E.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de locuințe individuale sau alte construcții cu funcțiuni complementare locuirii .

În ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor 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 parcurile și spațiile verzi. Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

## 2. INDICATORII PROPUȘI

### INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

#### **Situația existentă conform P.U.G.**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Tg-Jiu, UTR 3: LM u 3 zonă locuințe individuale cu funcțiuni complementare, servicii compatibile.

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

- terenuri libere , cu interdicție de construire până la elaborarea documentației de urbanism .
- terenuri destinate pentru locuințe individuale.
- circulații carosabile modernizate dar și circulații aflate în curs de modernizare și nemodernizate între parcele

Deoarece societatea, tehnologiile și orașele în sine au evoluat, orașele s-au extins și zonele exterioare, nestudiate , sau nereglementate, au capatat valoare și funcționalitate, fiind zone în plină dezvoltare, și construire, unde destinația principală este cea de locuire.

**Situația propusă** : 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.)

P.O.T. max. propus = 35,00%;

C.U.T. max propus = 1,25;

H. max. = 12,00 m;

Regim de înălțime până la D/S+P+1+2/M;

Spații verzi: - min. 2mp/locuitor

## SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Inițiatorii prezentei documentații doresc elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic unei zone cu funcțiuni zonă locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat și alte construcții cu funcțiuni complementare. Inițiatorii prezentei documentații propun modificarea categoriei de folosință a terenurilor cu nr. cadastrale 54885, 54882, 54883, 54884, 54881 din arabil în curți-construcții, drumuri, parcuri, etc.

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

#### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este format din 5 parcele, cu o suprafață totală de 3.438,00 mp și este în proprietatea doamnelor Petrea Andreea-Nicoleta, Coiculescu Corina Otilia și Motocu Estera Ramona.

Imobilele cu numerele cadastrale 54885, 54882, 54883, 54884, 54881, se află în intravilanul municipiului Tg-Jiu, și au fost dezmembrate fără certificat de urbanism. Se propune reparcelarea terenurilor cu nr. cad. 54882, 54883, 54884, și menținerea terenurilor cu nr. cad. 54885, 54881.

Parcelele existente nu respectă reglementările necesare, conform RGU 525, privind forma/proportia și dimensionarea.

Accesibilitatea — Este asigurată prin terenul cu nr. cadastral 59751 proprietatea primăriei municipiului Tg-Jiu, aflat în continuarea străzii Jean Barbulescu.

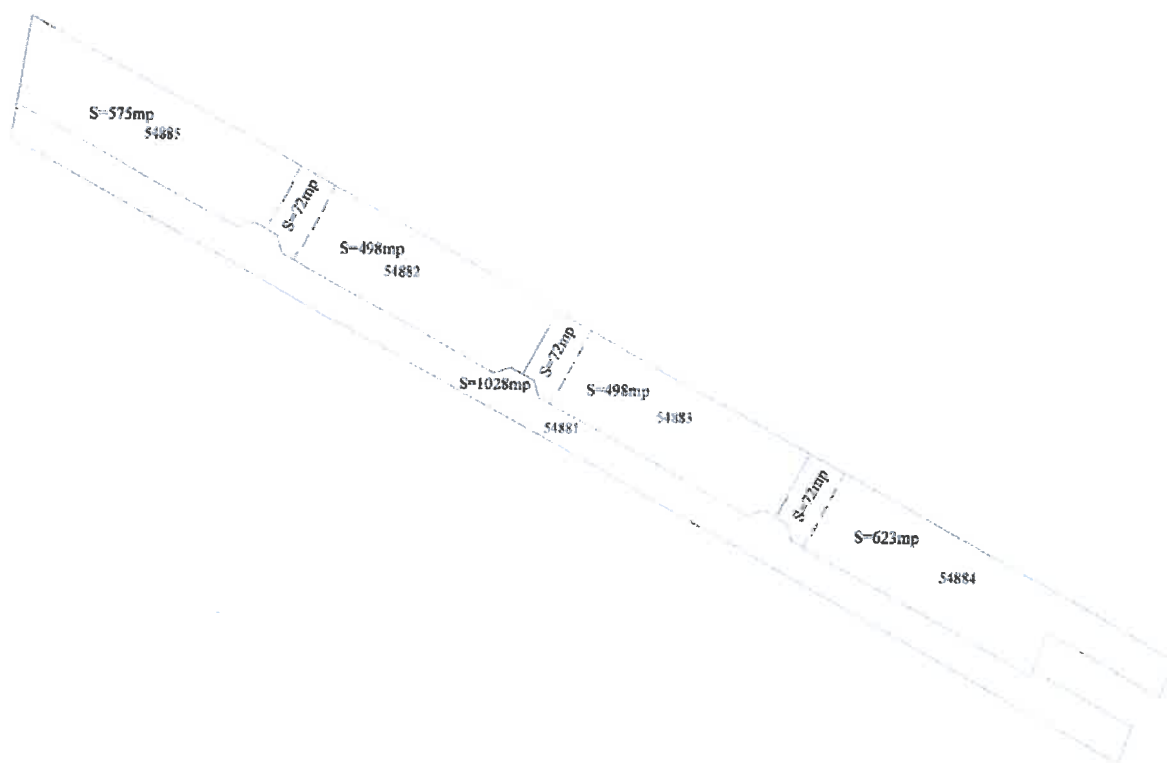
Pentru a se realiza accesul la drumul de acces privat existent, cu lățimea de 5,32m, este necesară amenajarea unui podet, peste canalul HC 25.

Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri de locuinte aparținând unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1- 2E.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 3438,00 mp si este formata din 5 parcele de teren ( 4 parcele pentru construire si o parcela pentru drum).

Parcelele existente nu respectă reglementările necesare, conform RGU 525, privind forma/proportia si dimensionarea si se propune reparcelarea conform propunerii urmatoare.



Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (prin amenajarea unui podet peste HC25) si la amenajarea unui drum privat de acces. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare. Reglementarea zonei cu funcțiunea de locuire si alte functiuni complementare, prin realizarea de construcții având

regim maxim de înălțime maxim S/D+P+1+2/M, hmax= 12,00 m, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde, împrejmuire și alte construcții anexă, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare.

Corpurile de clădiri vor fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit și să nu aibă impact negative asupra acestora.

## **OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE**

Inițiatorii prezentei documentații doresc elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a unei zone cu funcțiuni de locuire individuala. Documentația are la bază **Certificatul de urbanism nr. 1551/2024** din eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Inițiatorii prezentei documentații propun modificarea categoriei de folosință a terenurilor cu nr. Cad. 54885, 54882, 54883, 54884, 54881 din arabil și pășune în curți-construcții.

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 constructibilitate 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 cu funcțiuni de locuire, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime S/D+P+1+2/M, hmax=12,00m, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde, platforme și amenajări tehnico-

edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejurimi și alte construcții conexe. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, U.T.R.3. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

## **REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR, SPAȚIILOR VERZI ȘI UTILITĂȚILOR**

Accesul la fiecare lot se va realiza de pe drumul privat de acces propus. În incinta fiecărui lot 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.

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului. De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. Numărul locurilor de parcare se va calcula conform RGU aprobat prin HGR 525 / 1996 – Anexa 5, în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea autorizației de construire.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. amenaja atât la sol cât și în interiorul parcării subterane propuse.

### **Reguli cu privire la zone verzi amenajate :**

Se va respecta prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de copaci/arbori se va face la o distanță corespunzătoare care să nu pună în pericol viitoarele construcții de pe teren.

#### Reguli de echipare edilitară:

Din informațiile pe care le detinem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public adiacent, o analiza privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi făcută pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

#### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă strada Jean Barbulescu prin extinderea rețelei.

#### Canalizare menajeră

În sisteme individuale de colectare a apelor uzate, realizate în fiecare incintă.

#### 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.

#### 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

#### Alimentarea cu gaze-naturale

În proximitatea incintei studiate, există rețea de distribuție a gazelor naturale. Viitoarele obiective propuse se vor putea racorda la rețeaua existentă din zonă.

#### 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.

Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției cât și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive. De asemenea, prin prezentul proiect se repune în valoare un amplasament neutilizat, localizat într-o poziție periferică a orașului, iar destinația de locuire este principala funcțiune desfășurată în vecinătate.

#### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE 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 zonei de locuire 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 (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Documentația PUZ va avea în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zona, din proximitatea acestuia și de asemenea, una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare, prin implementarea reglementărilor stabilite în aceasta.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Intocmit,

**C. Arh. Teodorescu Ion**  
**Arh. Pirvulescu Alina Mihaela**

