

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, Papa Catalin - Florin reprezentant al firmei DEXTERNET S.R.L. în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală de 2.253,00 mp, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificata prin C.F. nr. 37717, situată în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Traian, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementarii indicatorilor urbanistici ai terenului mai exact a CUT – ului, regimul de inaltime, (POT – ul se pastreaza cel reglementat in PUG), pastrarea functiunii existente – zona centrala, subzona functionala I.S. a 7.3 – constructii administrative – servicii, retragerile fata de limitele terenului, raman cele existente.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr.181 din 17.02.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de nord a orașului.

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Târgu Jiu, strada Traian, identificată prin C.F. nr. 37717 intravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/21998 prelungit valabilitatea prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Nr. cad. 51362;
- la Sud – Strada Traian (nr. cad. 61446);
- la Est – Nr. cad. 41411;
- la Vest – Str. Vasile Alecsandrii (nr. cad. 68786)

Accesibilitatea — este asigurata prin existenta str. Traian, drum asfaltat cu un profil de 18 m carosabil cu 4 benzi dar si din strada Vasile Alecsandrii. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri de servicii si locuinte apartinand unor proprietari individuale, cu regim de inaltime parter - P, P+1- 4E.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de servicii: ansamblu de cladiri si facilitate cu functiuni de servicii, 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 parcările 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. Steren = 2.253,00 mp (teren curti-constructii situat în intravilan).

P.O.T. max. propus = 70,00%;

C.U.T. max propus = 4.00;

H. max. = 23,00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+4E+E_{retras};

Spatii verzi: - min. 15%

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului mai exact a CUT-ului (POT -ul se pastreaza cel reglementat in PUG), a regimului de inaltime, pastrarea functiunii existente – zona centrala, subzona functionala I.S. a 7.3 – constructii administrative existente - servicii si retragerile fata de limitele terenului raman cele existente.

Se vor realiza 64 locuri de parcare (13 locuri supraterane existente si 51 de locuri subterane la subsolul propus constructiei C1 si c2), 35 locuri de parcare la subsolul existent/propus constructiei C1 din care 2 locuri si inca 2 locuri de parcare propuse pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii din cele 13 locuri de parcare existente aflate la suprateran.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni PROPUSE ÎN ZONĂ

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Târgu Jiu, pe strada Traian, identificată prin C.F. 37717 curti-constructii intravilan. În momentul de față

terenul este împrejmuit parțial și există 3 construcții – C1 spații comerciale și birouri (681.00 mp), C2 clădire tehnică (434.00 mp) și C3 anexă (135.00 mp).

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

Incinta studiată are suprafața totală de 2.253,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă). Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

- sedii administrative publice și private
- birouri și spații pentru servicii profesionale
- instituții financiare (bănci, asigurări)
- spații comerciale la parter
- servicii medicale și de consultanță
- hoteluri / pensiuni urbane
- alimentație publică (cafenea, restaurant)
- spații culturale și educaționale
- parcaje aferente funcțiunii
- spații tehnice necesare clădirii

Sunt admise funcțiuni administrative, de servicii, comerciale, financiar-bancare, medicale, turistice și alte activități compatibile cu caracterul zonei centrale, cu condiția integrării în țesutul urban existent.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- locuințe de serviciu, numai integrate în clădiri cu funcțiune principală de servicii;

- spații de alimentație publică, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a vecinătăților;
- unități medicale sau cabinete, cu asigurarea locurilor de parcare aferente;
- extinderi sau supraetajări ale construcțiilor existente, cu respectarea indicatorilor urbanistici aprobați;
- schimbarea destinației clădirilor existente, numai dacă noua funcțiune este compatibilă cu caracterul zonei;
- parcaje supraterane sau subterane, cu integrare arhitecturală în ansamblu;
- activități comerciale cu program prelungit, numai dacă nu generează disconfort pentru vecinătăți.

Sunt permise funcțiuni complementare zonei centrale, cu condiția respectării normelor de protecție a mediului, a asigurării necesarului de parcaje și a compatibilității cu funcțiunea dominantă a zonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități industriale sau de producție;
- depozitare en-gros și platforme logistice;
- service auto, vulcanizări și spălătorii auto;
- stații de carburanți;
- activități care produc zgomot, vibrații, fum sau mirosuri;
- creșterea animalelor;
- construcții provizorii neintegrate arhitectural;
- depozitare de materiale în aer liber;
- funcțiuni incompatibile cu caracterul reprezentativ al zonei centrale;

Sunt interzise funcțiunile care prin natura activității pot afecta caracterul zonei centrale, siguranța, sănătatea populației sau calitatea mediului urban.

orice utilizare care generează disconfort pentru vecinătăți. – 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 reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului mai exact a CUT – ului, regimul de inaltime, (POT-ul se pastreaza cel reglementat in PUG), pastrarea functiunii existente – Zona centrala, subzona I.S. a 7.3 – constructii administrative existente – servicii, retragerile fata de limitele terenului, raman cele existente..

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- 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;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: pastrarea functiunii existente zona de servicii, având regim maxim de înălțime $S+P+4E+E_{retras}$, $h_{max}=23,00m$, 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 7 - urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol și subsol, 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 ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la construcțiile existente propuse pentru modificarea regimului de înălțime se va realiza de pe strada Traian aflată în partea de sud a terenului și Strada Vasile Alecsandrii ce se găsește în partea de vest a terenului. În incinta parcelei 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 racordarea la rețeaua existentă în zonă strada Traian.

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.

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 energie termică

Centrala pe gaze din rețeaua stradala existenta.

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

La nivel de U.T.R. 7, 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 utilizat partial, destinația actuală a acestuia fiind 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 spații noi de birouri, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

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 documentatiilor tehnico-economice, realizarea investitiei propriu-zise, cheltuieli de exploatare, etajare, pentru amenajarea terenului, cheltuieli pentru investitia de baza: constructii si instalatii, utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj, organizare de santier, cheltuieli diverse si neprevazute.
- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre autoritatile publice locale;
Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investitiilor vor cadea in sarcina investitorilor.
- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti.
- Nu este cazul.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Investiția propusă constă în modificarea indicatorilor urbanistici, respectiv majorarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) pentru o construcție existentă, în vederea extinderii funcțiunii de servicii prin realizarea de spații de birouri suplimentare.

Oportunitatea promovării prezentei documentații de urbanism este justificată de:

Valorificarea superioară a terenului situat într-o zonă cu funcțiuni de servicii și comerț, prin intensificarea utilizării acestuia fără extinderea ampretei la sol;

Creșterea cererii pentru spații de birouri și servicii la nivel local, în contextul dezvoltării economice a zonei;

Încadrarea funcțională în caracterul zonei, investiția propusă fiind compatibilă cu utilizările existente și reglementate;

Beneficiar: DEXTERNET S.R.L. prin Papa Catalin - Florin

Denumirea lucrării: *Elaborare PUZ in scopul reglementarii indicilor urbanistici (POT si CUT), regim de inaltime, pastrarea functiunii existente - zona centrala, subzona functionala I.S. a 7.3 - constructii administrative existente*

Faza: P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, Str. Traian, nr. 1, Judetul Gorj

Optimizarea fondului construit existent, prin utilizarea eficientă a volumetriei clădirii și evitarea extinderii necontrolate pe orizontală;

Îmbunătățirea calității mediului construit, prin reorganizarea funcțională și posibilitatea integrării unor soluții moderne (eficiență energetică, spații verzi amenajate);

Asigurarea infrastructurii necesare, respectiv locuri de parcare și accese corespunzătoare, conform reglementărilor în vigoare.

Prin urmare, intervenția propusă nu generează disfuncționalități urbanistice, ci contribuie la dezvoltarea coerentă și sustenabilă a zonei de servicii, fiind în concordanță cu tendințele actuale de densificare controlată a țesutului urban. 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. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru



13