

# **STUDIU DE OPORTUNITATE**

ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN IN  
INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI  
COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME

Strada T88, P 27/38, P 27/39, Municipiul Tg. Jiu  
—județul GORJ

Beneficiar: JITEA RODICA

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 88/2022

## **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. 1364/ 18.10.2022
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Acte de proprietate
5. Anexe

### **B. PIESE DESENATE**

1. U01 – Plan de incadrare in zona
2. U02- Plan cadastral / topografic cu zona de studiu
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: JITEA RODICA
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Strada T88, P27/38, P27/39, judetul Gorj  
(nr. Cad. 65472, nr. Cad. 63435, nr. Cad. 63436, nr. Cad. 63437, nr. Cad. 63438, nr. Cad. 63439, nr. Cad. 63440, nr. Cad. 63441, nr. Cad. 63442, nr. Cad.63443, nr. Cad. 63444 ) – 12 parcele de teren ( 11 parcele pentru constructii si o parcela drum).
- Suprafata teren studiat: 16.035mp din care 11.505 mp extravilan si 4530mp intravilan.
- Numar proiect : 88/2022

## 1.2. PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede introducerea in intravilan a 11 parcele proprietate privata, si stabilirea reglementarilor necesare pentru de locuinte individuale si colective cu regim mic de inaltime, si functiuni complementare.

### 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 extravilan (nr. Cad. 65427, nr. Cad. 63435, nr. Cad. 63436, nr. Cad. 63437, nr. Cad. 63438, nr. Cad. 63439, nr. Cad. 63440, nr. Cad. 63441, nr. Cad. 63442, nr. Cad.63443, nr. Cad. 63444 ) si

Intravilan (nr. Cad. 63465), al municipiului, avand folosinta actuala de teren arabil.

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

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale

- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate între parcele.

Terenul studiat se afla intr-o zona cu functiunea predominanta de locuire.

Pe latura de sud a terenului studiat a fost elaborat si aprobat prin HCL 84/2008, un plan urbanistic zonal tot pentru parcelare teren in vederea construirii de locuinte individuale iar pe latura de vest se afla cartierul de locuinte Slobozia.

#### b. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- Bistreanu Pantelimon, la nord;
- Drum de acces intravilan, proprietate privata Jitea Rodica, la sud;
- drum de exploatare DE17, la est,
- Centura Orasului Tg-Jiu, nr. cad. 52024, la vest.

Terenul studiat este format din 12 de parcele de teren si are o suprafata totala de 16.056,00mp , aflate in proprietatea doamnei Jitea Rodica. 11 parcele (11.505 mp ) situate actualmente in intravilan vor fi folosite, dupa introducere in intravilan, pentru construire iar o parcela (4530mp) situata acum in intravilan va fi folosita ca drum.

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

Zona studiată are o suprafata totala de 16.056mp , si este formata din 12 de parcele de teren, aflate in proprietatea doamnei Rodica Jitea.

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, proiect nr.279/1955, aprobat prin HCL 48/2013, amplasamentul este situat în teritoriul extravilan(nr. Cad. 65427, nr. Cad. 63435, nr. Cad. 63436, nr. Cad. 63437, nr. Cad. 63438, nr. Cad. 63439, nr. Cad. 63440, nr. Cad. 63441, nr. Cad. 63442, nr. Cad.63443, nr. Cad. 63444 ) si

Intravilan (nr. Cad. 63465), al municipiului, avand folosinta actuala de teren arabil.

Imobilul cu numarul cadastral 63465 se va folosi drept drum de acces la proprietati.

Accesul auto si pietonal la fiecare lot propus se va face din drumul de acces privat propus, cu latimea de 10m ( din care 7 m va fi carosabil iar 3 m se vor amenaja cu trotuar si spatii verzi), conform planului de situatie. Lotul 1 va avea acces din drumul de exploatare existent

Accesul direct din Calea Severinului, la drumul de acces al parcelelor se va face prin De 17, existent pe latura de est a zonei studiate. Acest drum de exploatare necesita amenajare , conform planului de situatie si conform profilului tip 2 propus ( drum vicinal ), si este folosit in prezent ca si cale publica de acces pentru toate locuintele din adiacenta.

Parcelele existente respecta conditiile stabilite de RGU 525 privind parcelarea terenurilor ( latime, adancime, suprafata).

## **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 si locuire colectiva in constructii de mici dimensiuni și funcțiuni complementare - in vederea construirii de locuințe particulare individuale si colective.

### b. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Zona studiată are o parcela aflata in intravilan cu functiunea de locuinte individuale si 11 parcele situate in extravilan.

Deoarece terenurile se afla in extravilan, primaria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr 1364/ 18.10.2022, 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 rețele publice de energie electrică și de apă.

#### d. REGLEMENTARI

- zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, în regim izolat, cuplat sau înșiruit, locuințe colective de mici dimensiuni (maxim 8 locuințe) și alte construcții cu funcțiuni complementare (anexe gospodărești, spații comerciale, spații prestări servicii, pensiuni, etc.)

#### **UTILIZARI ADMISE**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

#### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile Manufacturiere;

#### **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.
- construcții provizori;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și dateriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gross;
- depozități de materiale refoșibile;
- 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 INALTIME

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

#### ○ IMPREJMUIRI

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50m

- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2.00m.

○ Regimul de aliniere propus pentru constructii - 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 5,00m iar fata de limitele laterale si posterioare , conform codului civil. Se admite construire de anexe gospodaresti cu destinatia de garaj auto, pe limita de proprietate stradala.

#### ○ Circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal la fiecare lot propus se va face din drumul de acces privat propus, cu latimea de 10m ( din care 7 m va fi carosabil iar 3 m se vor amenaja cu trotuar si spatii verzi), conform planului de situatie. Lotul 1 va avea acces din drumul de exploatare existent.

Accesul direct din Calea Severinului, la drumul de acces al parcelelor se va face prin De 17, existent pe latura de est a zonei studiate. Acest drum de exploatare necesita amenajare , conform planului de situatie si conform profilului tip 2 propus ( drum vicinal ), si este folosit in prezent ca si cale publica de acces pentru toate locuintele din adiacenta.

- parcaje

- o Parcajele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse si se vor realiza cel puîn 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 de rețea de energie electrică și rețea de apă , urmand sa se faca racordul la acestea. Pentru evacuarea apelor menajere se va realiza un sistem de colectare colectiva ce va deversa intr-un bazin etans vidanjabil comun, propus conform RGU 525.

Bazinul etans vindabil va fi amplasat pe parcela cu nr cadastral 63444, aflata in vecinatatea centurii de ocolire a municipiului Tg-Jiu, unde exista stabilita o zona de protectie.

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

- **CANALIZARE**

- se va realiza in sistem de colectare colectiva ce va deversa intr-o microstatie de epurare.

- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

- nu este necesara, existand solutii alternative de incalzire (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, centrale electrice).

- **EVACUARE APE PLUVIALE**

- Apel 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.

#### REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

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

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

### **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;
- zonă dotată 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 functionala a terenurilor studiate in vederea crearii 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 situatiei 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 SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.**

| Nr. cit.  | Categoriile de conturi   | In sarcina cui cade cheltuiala res ectiva |
|---|--|---|
|   |  | 3   |
| A . Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice: |  |   |
| a1.   | Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intocmire PUZ</li> <li>- Studiu de fezabilitate</li> <li>- Studiu de Fezabilitate</li> <li>- Studiu de teren (topo, geo, hidro)</li> <li>- Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, verificari de proiect</li> </ul> | Proprietar                                |
| a2.   | Cheltuieli pentru acivitatea de consultanta si asistenta tehnica.  | Proprietar                                |
| a3.   | Cheltuieli pentru obtinerea avzelor 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>-cheltuieli pentru amenajarea <b>terenului</b>;</li> <li>-cheltuieli pentru protectia mediului</li> </ul>   | Proprietar                                |
| b2  | Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor  | Proprietar                                |
| b3  | Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces   | Proprietar                                |
| b4  | Cheltuieli pentru investitia de baza <ul style="list-style-type: none"> <li>-Constructii si Instalatii ;</li> <li>- Montaj utilaje tehnologice ;</li> <li>- Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ;</li> <li>- Utilaje fara montaj si echipamente de transport ;</li> <li>- Dotari ;</li> <li>-Active necorporale</li> </ul>   | Proprietar                                |
| b5  | Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> <li>-organizare de santier ;</li> <li>-comisioane, taxe, cost credit ;</li> <li>-cheltuieli diverse si neprevazute.</li> </ul>  | Proprietar                                |

Întocmit

arhitect Pasare Viorel Dorel

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela



