

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z+R.L.U
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
ÎN DEZVOLTARE ZONĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI PRESTĂRI
SERVICII – Municipiul Târgu Jiu, strada Marin Preda, CF 35800, 69341,
64308, 64309, 64310**

Beneficiar:

S.C. DAMITRADE S.R.L. ȘI S.C. TRIVOLI IMPEX S.R.L.

Proiectant:

Arh. PASĂRE VIOREL DOREL

Pr. nr. 56/2023

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 6.140,00 mp., ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 35800, 69341, 64308, 64309, 64310, situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Marin Preda, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reconversiei funcționale din zonă cu destinație specială într-o zonă cu caracter industrial cu funcțiuni de producție, depozitare și prestări servicii.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1402 din 09.10.2023, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de nord-est a orașului.

Incinta reglementată se află în partea de nord-est a municipiului Târgu Jiu, strada Marin Preda, identificată prin C.F. nr. 35800, 69341, 64308, 64309, 64310, 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:

- la Nord – strada Marin Preda- domeniul public al municipiului Târgu Jiu;
- la Sud – Terenuri proprietate privată nr. cad. 64467, 62090;
- la Est – drum public de acces (nr. cad. 62523) pentru parcelele cu nr. cad. 35800 și 69341, respectiv cu nr. cad. 70982, 70924, 70985, 70987 pentru parcelele cu nr. cad. 64310, 64309, 64308;
- la Vest – Drum public de acces (nr. cad. 62523) pentru parcelele având nr. cad. 64308, 64309, 64310, respectiv terenuri cu nr. Cad. 52733, 35772 și teren neintabulat pentru parcelele 35800 și 69341.

Accesibilitatea — Este asigurata prin existența străzii Marin Preda, drum asfaltat cu un profil de 6,00 m carosabil Fondul construit existent in zona analizata este constituit

din cladiri de locuinte 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 unități industriale și prestări servicii, în vederea construirii unor spații de producție, depozitare, comerț și 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 funcțiunilor 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.

Terenul studiat se afla în zona centrală a UTR 9, la limita subzonei de unități industriale și unități agricole, existente în acest UTR.

De asemenea se afla în zona de protecție a cimitirului municipal.

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

- terenuri libere , cu interdicție de construire până la elaborare documentații de urbanism , constituind zona cu destinație specială.
- Terenuri cu destinație industrială (depozite material de construcții, stație de mixtură asfaltice, spații comerciale în domeniul construcțiilor și prestări servicii
- terenuri destinate pentru locuințe individuale.

- terenuri destinate pentru sport si agrament.
- circulatii carosabile modernizate dar si circulatii aflate in curs de modernizare si nemodernizate intre parcele

Terenul studiat se afla in zona cu destinatie speciala,facand parte din fostele terenuri ale Garnizoanei Tg,Jiu.

Pe terenul cu nr.cadastral 69341 functioneaza o statie de mixture asfaltice,amplasata conform autorizatiei de constructive atasata la dosar,

In vecinatatea acestui teren (in diagonal) s-au construit ,ulterior in baza unui PUZ aprobat si a autorizatiilor de construire eliberate ,locuinte individuale,ai caror proprietari si-au asumat situatia existent de vecinatate.

Deoarece societatea,tehnologiile si orasele in sine au evoluat, activitatile cu specific militar au fost reduse si suprafete mari de teren ce au apartinut garnizoanei, sunt abandonate si nu isi mai gasesc utilitate acestei destinatii.

Strada Narciselor, este o cale de circulatie exterioara orasului,ce a dus la dezvoltarea intregii zone in ultimii ani,avand un specific semindustrial cu numeroase spatii comerciale,de depozitare si de prestari servicii.

Situatia propusa : I.-Subzonă industrială:

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

C.U.T. max propus = 2,10;

H. max. = 12,00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+2E;

Spatii verzi: - min. 20%

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Inițiatorii prezentei documentații doresc elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea refiglementării din punct de vedere urbanistic unei zone cu funcțiuni mixte: industrie, depozitare, comerț, servicii și producție. Inițiatorii prezentei documentații propun modificarea categoriei de folosință a terenurilor cu nr. cadastrale 35800, 69341, 64308, 64309, 64310 din arabil în curți-construcții, drumuri, parări, etc.

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul reglementat se află în sudul municipiului Târgu Jiu, pe strada Marin Preda, identificată prin C.F. nr. 35800, 69341, 64308, 64309, 64310, arabil și curți construcții. În momentul de față pe terenul cu nr. cadastral 69341, există 5 clădiri: C1 cu o suprafață construită de 100,00 mp, suprafața desfășurată de 100,00 mp, regim de înălțime P, cu destinație stație mixtură asfaltic, C2 cu o suprafață construită de 80,00 mp, suprafață desfășurată de 80 mp, regim de înălțime P, cu destinație se sediu administrativ-birouri, C3 cu o suprafață construită de 44,00 mp, suprafață desfășurată de 44,00 mp, regim de înălțime P, cu destinația anexă (magazine), C4 cu o suprafață construită de 87,00 mp, suprafață desfășurată de 87,00 mp, regim de înălțime P, cu destinația de Hală depozitare, C5 cu o suprafață construită de 37,00 mp, suprafață desfășurată de 37,00 mp, regim de înălțime P, cu destinația anexă (magazine), deasemenea pe terenul cu nr. cad. 35800 proprietar SC TRIVOLI IMPEX SRL se află o platformă betonată în suprafață construită desfășurată de 1.965,00 mp pe care se vor amplasa hale de depozitare și producție. Alături de amplasamentele studiate, terenurile sunt ocupate cu construcții, cu caracter mixt de producție, depozitare, industrială, comerciale/servicii.

Accesul direct la terenuri se realizează de pe strada Marin Preda.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 6.140,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (între și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru fiecare dintre loturile propuse. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare. Reglementarea zonei cu funcțiuni mixte (servicii, comerț, industrie și depozitare) prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime P+2E, h_{max}= 15,00 m, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde amplasare elemente publicitare,

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 negative 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 producție, depozitare și de prestări servicii. Documentația are la bază **Certificatul de urbanism nr. 1402** din 09.10.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu.

Inițiatorii prezentei documentații propun modificarea categoriei de folosință a terenurilor cu nr. Cad. 69341, 64308, 64309, 64310 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 construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni de producție, servicii și depozitare, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime S+P+2E, $h_{max}=15,00m$, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme 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, U.T.R.9. 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 terenuri se vor realiza de pe strada Marin Preda cât și de pe străzile noi propuse. 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.

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii și comerț:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți;
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți;
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți.

Construcții industriale:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150

mp;

- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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.

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

-Locurile de parcare necesare se vor amenaja atât la sol cât și în interiorul parării 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.

- Procentul minim de spațiu verde aferent funcțiunii de industriale este de 20% din suprafața terenului.

- Procentul minim de spațiu verde aferent funcțiunii servicii și comerț este de 15% din suprafața terenului.

Se propune un procent minim de 20% spații verzi din suprafața terenului aferentă parcelelor CF 64308, 64309, 64310 (420,00 mp) care se vor amenaja la sol, respectiv 20% spații verzi din suprafața terenului aferentă parcelelor cu nr. Cad 35800, 69341 (808,00 mp).

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 analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilitatilor, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării 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 Marin Preda prin extinderea rețelei.

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 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. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de unități industriale (servicii, producție și depozitare).

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 industrială, depozitare comerț și servicii propusă este compatibilă cu dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte obiective existente în zonă.

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 profilului industrial 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).

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.

Amplasamentul în discuție este oportun investiției propuse, de activități cu funcțiuni de servicii, producție și depozitare, răspunzând viziunii de dezvoltare a orașului prin migrarea activităților de acest fel din zona de Nord către cea de Sud. Se dorește crearea unor unități de producție și servicii și de depozitare, prin amplasarea de construcții tip hală specifice, cu anexele tehnice și administrative aferente, racordate la

utilitatile necesare, cu platforme si circulatii carosabile, parcaje, circulatii pietonale si spatii vezi amenajate. Documentatia PUZ va avea in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona, din proximitatea acestuia si de asemenea, una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare, prin implementarea reglementarilor stabilite in aceasta.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Intocmit,

Arh. Pasare Viorel Dorel

Arh. Pirvulescu Alina Mihaela