

Beneficiar: Vlad Ion

Denumirea lucrării: **Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan pentru construirea locuinței individuale și reconfigurarea parcelei**

Faza: **P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE**

Amplasament: **Mun. Tg-Jiu, Calea București, nr. 176, Județul Gorj**

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z+R.L.U

Elaborare PUZ pentru activități de sport și agrement– Mun. Tg-Jiu, Calea București, nr. 176, Județul Gorj, CF 48655.

Beneficiar:

Vlad Ion

Proiectant:

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

Pr. nr. 69/2025



1. PIESE SCRISE:

• MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE:

1. Prezentarea investiției/operațiunii propuse;
2. Indicatorii propuși;
3. Modul de integrare a investiției/operațiunii 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 privați. Situația juridică a terenului;
6. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

PIESE DESENATE:

- PL 1 - Plan de încadrare în zonă;
- PL 2 - Plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- PL 3 – Conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Beneficiar: Vlad Ion

- Elaborator – Arh. Hortopan Alexandru

- Denumirea lucrării :

Plan urbanistic zonal – “Elaborare PUZ pentru activități de sport și agrement” – Municipiul Târgu Jiu, Calea București, nr. 176, Jud. Gorj, CF 48655.

- Teritoriul luat în studiu are o suprafață totală de 7.892,00 mp, teren intravilan din care suprafață de 1.311,00 mp zonă reglementată, folosința actuală teren curți construcții și suprafață de 6.581,00 mp zonă nereglementată, folosința actuală teren arabil ;

- pr. nr. 65/2025



MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, Vlad Ion, în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală 7.892,00 mp, din care suprafața de 1.311,00 mp teren reglementat zona locuințe individuale, zona dezvoltare, funcțiuni complementare și suprafața de 6.581,00 mp teren nereglementat, acesta din urmă face obiectul de studiu al prezentei documentații, teren identificat prin C.F. nr. 48655, aflat în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, Calea București, nr. 176.

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării indicatorilor urbanistici ai terenului în suprafața de 6.581,00 mp. a regimului de înălțime și retragerile față de limitele de proprietate – reglementarea în zona pentru activități de sport și agrement.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr.378 din 21.03.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de est a orașului.

Incinta reglementată se află în estul municipiului Târgu Jiu, Calea București, nr. 176, (accesul la construcția propusă se va face din Aleea Sfântul Dumitru ce se găsește în partea de sud a terenului) identificată prin C.F. nr. 48655 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 – Calea București / nr. cad. 41824;
- la Sud – Aleea Sfântul Dumitru / nr. cad. 70954, nr. cad. 45203;
- la Est – Nr. cad. 39103, nr. cad. 39647;
- la Vest – Nr. cad. 50027, nr. cad. 45203

Accesibilitatea — la zona reglementată existentă de locuințe individuale este asigurată prin Calea București iar zona propusă pentru activități de sport și agrement va fi asigurată prin Aleea Sfântul Dumitru, un profil de 5m carosabil. Fondul construit existent în zona analizată este constituit din locuințe individuale, cu regim de înălțime parter – P+2.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de activități de sport și agrement, 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 constructibilitate 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. $S_{\text{teren}} = 7.892,00 \text{ mp}$ (teren intravilan)

$S_{\text{teren reglementat}} = 1.311,00 \text{ mp}$ (curți construcții).

$S_{\text{teren nereglementat}} = 6.581,00 \text{ mp}$ (arabil).

Locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime:

P.O.T. max. propus = 50,00%;

C.U.T. max propus = 1.5;

H. max. construcție = 13,00 m;

Regim de înălțime până la P+2E;

Spatii verzi: - min. 30%

Spatii alei: - min. 20%

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului.

Pentru funcțiunile de sport și agrement cerința standard este de un loc de parcare/50.00 mp suprafața desfășurată, astfel un număr de minim 14 locuri de parcare propuse în funcție de suprafața desfășurată a construcției va fi suficient.

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în estul municipiului Târgu Jiu, cu acces din Calea București aflată în partea de nord a terenului pentru zona reglementată de locuințe individuale și funcțiuni complementare și cu acces din Alea Sfântul Dumitru pentru zona propusă pentru activități de sport și agrement aflată în partea de sud a terenului, identificată prin C.F. 48655 curți construcții și arabil - intravilan. În momentul de față terenul este împrejmuit parțial și cu următoarele construcții

existente: C1 locuința cu suprafața de 123.00 mp, C2 garaj cu suprafața de 17.00 mp, C3 anexă în suprafața de 148.00 mp, C4 grajd în suprafața de 38.00 mp și C5 patul în suprafața de 11.00 mp.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 7.892,00 mp din care doar suprafața de 6.581,00 mp este propusă pentru a fi reglementată, asupra suprafeței de 1.311,00 mp nu se intervine. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire a autovehiculelor din/în incintă). Amplasarea pe teren a construcției se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

1. Săli de sport (fitness, aerobic, yoga, arte marțiale etc.)
2. Baze sportive (terenuri de fotbal, tenis, baschet, volei etc.)
3. Piscine și centre de înot
4. Patinoare, skatepark-uri
5. Zone de joacă și parcuri tematice pentru copii
6. Zone de agrement în aer liber (tiroliană, minigolf, trasee aventură)
7. Centre de recreere (spa, saună, wellness)
8. Cluburi sportive și centre de antrenament
9. Zone verzi amenajate pentru picnic, plimbare, activități de grup

Funcțiuni complementare admise:

- Vestiare, dușuri, grupuri sanitare
- Spații administrative și de întreținere

- Cafenele, baruri fără jocuri de noroc
- Magazine de articole sportive sau de agrement
- Spații tehnice și de depozitare aferente activității
- Locuri de parcare și piste pentru biciclete

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

1. Spații comerciale mici

- Doar dacă sunt legate direct de activitatea sportivă/ recreativă, ex. vânzare de articole sportive, gustări, sucuri.
- Suprafață limitată, fără a deveni funcțiune dominantă.

2. Cafenele / baruri fără jocuri de noroc

- Doar ca serviciu de suport pentru publicul bazei sportive/ agrementului.
- Interzis să devină atracția principală a zonei.

3. Spații de cazare temporară (ex. cabane, hosteluri sportive)

- Doar dacă sunt legate de activități sportive (ex. cantonamente, tabere) și nu devin unități turistice independente.

4. Locuință de serviciu

- Doar pentru personalul de întreținere sau administrare, nu pentru rezidență permanentă.

5. Birouri administrative

- Legate de gestionarea activităților din zonă (management, organizare de evenimente sportive, marketing).

6. Săli multifuncționale

UTILIZĂRI INTERZISE

1. Construcții pentru locuire permanentă
 - Blocuri de locuințe, ansambluri rezidențiale sau case individuale.
2. Activități industriale sau productive
 - Hale de producție, depozite, ateliere zgomotoase sau poluante.
3. Centre comerciale de mari dimensiuni
 - Malls, supermarketuri, magazine nelegate de activitatea sportivă.
4. Stații de carburant și activități auto
 - Service-uri auto, spălătorii, vulcanizări etc.
5. Activități agricole sau zootehnice
 - Ferme, solarii, depozite de cereale, grajduri.
6. Unități medicale cu internare
 - Spitale, sanatorii sau alte clădiri cu regim special de protecție.
7. Baruri, cluburi de noapte sau cazinouri
 - Funcțiuni care atrag trafic intens, zgomot și nu sunt compatibile cu mediul sportiv/recreativ.
8. Construcții temporare nereglementate
 - Rulote, containere locuibile, chioșcuri fără autorizație.
9. Activități cu impact negativ asupra mediului

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, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului – reglementarea suprafeței de 6.581,00 mp - zona de activități de sport și agrement.

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 parcarile și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea doar a suprafeței de 6.581,00 mp în zona pentru activități de sport și agrement, construcția propusă având regim maxim de înălțime P+2E, h_{max.} a construcției =13,00m, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și platforme și amenajări tehnico-edilitare, extinderi și racorduri rețelele tehnico-edilitare. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, - urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse. 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 ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la construcția nou propusă se va realiza din Aleea Sfântul Dumitru aflată în partea de sud 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 extinderea rețelei existente în zonă Aleea Sfântul Dumitru.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în canalizarea existentă.

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 canalizarea existentă.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv propus spre construire se va realiza prin extinderea rețelei existente pe Aleea Sfântul Dumitru.

Alimentarea cu energie termică

Centrala pe gaze.

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

La nivel de P.U.G., 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. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează și locuri noi de muncă, 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 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 unei zone de activități de sport și agrement în cadrul unei zone dominante de locuințe individuale cu funcțiuni complementare este o măsură oportună și necesară din următoarele considerente:

1. Necesitate socială și funcțională

Locuințele individuale dezvoltate în zonă generează o nevoie naturală pentru facilități de recreere, activitate fizică și petrecere a timpului liber. Lipsa unor astfel de dotări în proximitate limitează calitatea vieții și descurajează un stil de viață sănătos.

2. Compatibilitate funcțională

Funcțiunile de sport și agrement (săli de sport, terenuri, piscine, centre recreative) sunt funcțiuni complementare permise sau permise cu condiții în zone rezidențiale, întrucât:

- nu generează poluare industrială,
- pot fi reglementate cu program de funcționare adecvat,
- nu afectează intimitatea locuințelor prin amplasare sau trafic,
- atrag fluxuri moderate și controlabile de persoane.

3. Beneficii comunitare și sustenabilitate

Investiția propusă:

- contribuie la diversificarea dotărilor publice și private din zonă,
- încurajează mișcarea în aer liber și socializarea locală,
- sprijină dezvoltarea unor servicii locale sustenabile (antrenori, personal auxiliar, întreținere),
- poate fi integrată ușor în circuitul educațional (ex. parteneriate cu școli, tabere, cursuri etc.).

4. Amplasament adecvat și accesibil

Zona propusă beneficiază de:

- acces rutier existent sau planificat în cadrul PUZ-ului,
- posibilități de conectare la utilități publice,
- poziționare periferică sau mediană, fără a afecta direct locuințele prin zgomot sau aglomerație.

Conformitate cu tendințele urbanistice moderne

Noile concepte de urbanism (orașul de 15 minute, dezvoltarea durabilă, regenerarea spațiilor suburbane) susțin integrarea de spații sportive și de relaxare în cartiere rezidențiale, pentru a reduce nevoia de deplasare auto și a echilibra viața urbană.

Concluzie:

Realizarea unei zone de sport și agrement într-un ansamblu de locuințe individuale este o investiție oportună, benefică și conformă cu principiile de dezvoltare urbană echilibrată, contribuind la creșterea atractivității zonei și a confortului locuitorilor săi.

Intocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

