

Beneficiar: **DOLCE IANNIS 2011 SRL** prin Zlate Licareti Mariana

Denumirea lucrării: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil**

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

Amplasament: **Mun. Tg-Jiu, Str. Barajelor, nr. 2E, Judetul Gorj**

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil – Mun. Tg-Jiu, Strada Barajelor, nr. 2E, Judetul Gorj, CF 41962.

Beneficiar:

DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana

Proiectant:

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

Pr. nr. 24/2025



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

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: DOLCE IANNIS 2011 SRL prin Zlate Licareti Mariana

- Elaborator – Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru



- Denumirea lucrării :

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire pensiune si bazin etans vidanjabil – Municipiul Târgu Jiu, Strada Barajelor, Jud. Gorj, CF 41962.

- Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 967.00 mp;
- pr. nr. 24/2025

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, Zlate Licareti Mariana reprezentant al firmei DOLCE IANNIS 2011 SRL proprietar al terenului în suprafață de 967,00 mp, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificata prin C.F. nr. 41962, situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, Strada Barajelor, nr. 2E, Judetul Gorj, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea, reglementarii indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului – zona servicii turistice agrement, comert si prestari servicii.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 644 din 14.05.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de nord a orașului.

Incinta reglementata se află în nordul Municipiului Târgu Jiu, Strada Barajelor, nr. 2E, identificate prin C.F. nr. 41962 intravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/1998 prelungit valabilitatea pana la data de 31.12.2026 prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentelor propuse pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Nr. cad. 42288;
- la Sud – Nr. cad. 42737;
- la Est – Nr. cad. 44893;
- la Vest – Nr. cad. 44893

Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta strazii Barajelor drum asfaltat cu un profil de 7.00 m carosabil prin terenul cu nr. cad. 44893. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din locuinte individuale si cladiri industrial apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+M, P+1+M. In apropiere a mai fost aprobata o zona de servicii prin PUZ ul aprobat

conform H.C.L. nr. 87 din 18.12.2024 (zona de servicii turistice, agrement, comert si prestari servicii.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este servicii (pensiune), în ceea ce privește investițiile pe terenuri acestea se referă la:

- Asigurarea acceselor pe terenuri, 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 terenurilor;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe terenuri, 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 = 967.00 mp – (teren arabil situat in intravilan).

Zona servicii cu regim mediu de înălțime:

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

C.U.T. max propus = 1.00;

H. max.constructie = 12.00 m;

Regim de inaltime maxim P+2E;

Spatii verzi: - min. 25%

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului.

Număr minim de locuri de parcare:

- 1 loc de parcare pentru fiecare cameră de cazare
- + 1 loc pentru fiecare 4 angajați
- + 1 loc pentru persoane cu dizabilități

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul reglementat se află în nordul municipiului Târgu Jiu, pe Strada Barajelor, identificate prin C.F. 41962, arabil, intravilan. În momentul de față terenul este imprejmuit.

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

Terenul studiat are o suprafața de 967,00 mp cu nr. cad. 41962. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unor accese (intrare și ieșire autovehicule

din/în incintă) pentru terenul propus. Amplasarea pe teren a construcției se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

- Spații pentru prestări servicii (frizerii, saloane, ateliere reparații ușoare etc.)
- Birouri (sediul firmă, contabilitate, consultanță)
- Cabinete medicale, stomatologice, psihologie
- Pensiuni, unități turistice mici
- Spații comerciale de mică și medie dimensiune
- Depozitare nepoluantă (în limita funcțiunii principale)

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

În zona de servicii, utilizările permise cu condiții sunt acele funcțiuni care pot fi admise doar dacă nu generează disfuncționalități (zgomot, trafic, poluare) și respectă cerințele urbanistice.

Exemple de utilizări permise cu condiții:

- Locuințe de serviciu (doar pentru personalul unității)
- Spații comerciale de dimensiuni reduse (până în 200 mp)
- Cabinete medicale, veterinare
- Ateliere meșteșugărești nepoluante
- Săli de sport sau activități recreative (cu aviz sanitar și acord de funcționare)
- Spații de cazare (pensiuni, moteluri) – dacă se asigură locuri de parcare, spații verzi, accese conforme

UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de servicii, utilizările interzise sunt acele activități care pot crea disconfort sau pot afecta negativ funcționarea zonei și calitatea vieții din apropiere.

Exemple de utilizări interzise în zona de servicii:

- Activități industriale sau de producție poluante (fabrici, ateliere zgomotoase, etc.)
- Depozite sau platforme industriale mari
- Activități agricole cu impact major (ex. ferme mari)
- Activități comerciale de tip hypermarket sau supermarket de dimensiuni foarte mari (dacă nu sunt permise expres)
- Baruri sau cluburi de noapte care generează zgomot excesiv
- Activități cu trafic greu intens neadecvat zonei (transport marfă greu)
- Activități care generează emisii toxice, mirosuri sau poluare accentuată

Practic, sunt interzise toate activitățile incompatibile cu funcțiunea de servicii și care pot afecta zona din punct de vedere ambiental sau urbanistic.

- ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
- Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
- Zpa (alpii) – 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 inaltime si retragerile fata de limitele terenului – dezvoltarea unei zone de servicii turistice, agrement, comert si prestari servicii prin reglementarea zonei.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea acceselor pe terenuri, 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 al terenului;
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zona de servicii turistice, agrement, comert si prestari servicii, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+2E, hmaxima constructie =12,00m, alei pietonale, drumuri de incintă, parcarei supraterane, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenjări 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, teren intravilan nereglementat. Vor fi amplasate parcaje, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și iesirea autovehiculelor din incinte 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 constructia nou propusa se va realiza din Strada Barajelor prin terenul cu nr. cad. 44893. În incinta parcelelor se vor realiza: platforme, parcaje supraterane, 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 rețeaua stradala existenta.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în bazinul etans vidanjabil propus.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe cladire, 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 bazinul etans vidanjabil propus.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv propus 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

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 amplasamentele neutilizate, 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 servicii, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE 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 propriuzise, 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

Proiectul propune reglementarea unei zone de servicii turistice, agrement, comerț și prestări servicii prin amenajarea unei pensiuni în cadrul zonei urbane, având ca scop răspunderea nevoilor de cazare și agrement din zonă. Această investiție este oportună datorită următoarelor motive:

1. Necesitatea serviciilor turistice și de cazare – Zona beneficiază de potențial turistic și nevoi de cazare care nu sunt suficient acoperite, iar pensiunea va oferi un spațiu adecvat și modern pentru turiști și vizitatori.
2. Dezvoltare economică locală – Prin crearea de locuri de muncă directe și indirecte, investiția susține economia locală, stimulând activitățile conexe (restaurante, comerț local).
3. Complementaritatea cu zona înconjurătoare – Amplasarea pensiunii este compatibilă cu funcțiunile existente, fără a afecta negativ calitatea vieții locuitorilor, fiind integrată în cadrul urban conform reglementărilor locale.
4. Îmbunătățirea infrastructurii și a spațiilor verzi – Proiectul prevede realizarea de spații verzi și acces facil la infrastructura rutieră, contribuind la o zonă urbană mai atractivă și funcțională.

În concluzie, reglementarea zonei pentru această pensiune este justificată atât din punct de vedere social, cât și economic și urbanistic, contribuind la dezvoltarea armonioasă a zonei și la creșterea calității serviciilor turistice oferite.

Intocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandra

