

Beneficiar: *Popescu Razvan Cristian*

Denumirea lucrării: *Elaborare PUZ in scopul introducere teren in intravilan si lotizare teren pentru construire locuinte*

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

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Strada Ana Ipatescu, nr. FN, Jud. Gorj*

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL



NR: 206179
DATA: 02/07/2025
COD: AB6DA

ELABORARE P.U.Z

Elaborare PUZ in scopul introducere teren in intravilan si lotizare teren pentru construire locuinte – Municipiul Târgu Jiu, strada Ana Ipatescu, nr. FN, Judetul Gorj, CF 36535, 36534, 55513, 55511, 55510, 55508 si 55507.

Beneficiar:

Popescu Razvan Cristian

Proiectant:

Arh. Hortopan Alexandru

Pr. nr. 72/2025



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: Popescu Razvan Cristian**

- **Elaborator – arh. Hortopan Alexandru**

- **Denumirea lucrării :**

Plan urbanistic zonal – “ELABORARE PUZ – in scopul introducere teren in intravilan si lotizare teren pentru construire locuinte – Municipiul Târgu Jiu, strada Ana Ipatescu, nr. FN, Jud. Gorj, CF 36535, 36534, 55513, 55511, 55508 si 55507.

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 3.761,00 mp;**

- **pr. nr. 72/2025**



MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală de 3.761,00 mp formata din urmatoarele terenuri si anume in suprafata de 786.00 mp terenul aflat in extravilan cu nr. cad. 36535, in suprafata de 500.00 mp terenul aflat in extravilan cu nr. cad. 36534, in suprafata de 825.00 mp terenul aflat in extravilan cu nr. cad. 55513, in suprafata de 416.00 mp terenul aflat in intravilan cu nr. cad. 55511, in suprafata de 403.00 mp terenul aflat in intravilan cu nr. cad. 55510, in suprafata de 429.00 mp terenul aflat in intravilan cu nr. cad. 55508 si in suprafata de 402.00 mp terenul aflat in intravilan cu nr. cad. 55507, situate în extravilanul si intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Ana Ipatescu, acesta dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului in suprafata de 2.111,00 mp din extravilan in extravilan prin extinderea suprafetei de 1.650.00 mp zona de locuinte individuale, se propune lotizarea suprafetei de 3.761 mp reglementand indicarori urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si propunerea retragerilor minime fata de limitele terenului in vederea de locuinte.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 763.00 din 03.06.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenurile situate în zona de sud - est a orașului.

Loturile reglementate se află în sud - estul municipiului Târgu Jiu, strada Ana Ipatescu, identificate prin C.F. nr. 36535, 36534, 55513, 55511, 55510, 55508 si 55507 - extravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.537/2023 teren nereglementat si pentru terenurile aflate in intravilan conform PUG se gasesc in UTR 21 zona de locuinte individuale.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Nr. cad. 41184, nr. cad. 41185, nr. cad. 41186, 41187 și nr. cad. 41188;
- la Sud – Drum tarla, nr. cad. 41816, nr. cad. 37787 și nr. cad. 38871;
- la Est – Strada Ana Ipatescu / DJ 674A (nr. cad. 56498);
- la Vest – Proprietati Comuna Stanesti.

Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta str. Ana Ipatescu drum asfaltat cu un profil de 6.00 m. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri de locuinte apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1- 2E.

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

Funcțiunea propusă pe loturi este locuire: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: locuințe unifamiliale individuale, locuințe semicolective cu parter comercial, învățământ, zonă de recreere, alte funcțiuni complementare zonelor de locuit, în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Introducerea în intravilan a terenurilor aflate în extravilan și anume terenul cu nr. cad. 55513, 36535 și 36534;
- Asigurarea accesului pe loturi, prin crearea unui drum de acces 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 terenului;

- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe loturi, 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 = 1.650,00 mp (teren arabil situat în intravilan).

Situația existentă conform P.U.G. Steren = 2.111,00 mp (teren arabil situat în extravilan).

Situația propusă : **Zona locuinte individuale cu regim redus de înălțime:**

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

C.U.T. max propus = 1,05;

H. max. = 13,00 m;

Regim de inaltime pâna la P+2E;

Spatii verzi: - min. 30% (pentru zonele cu locuințe individuale)

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune introducerea loturilor din extravilan in intravilan pentru construire locuinte.

Pentru locuințe individuale minim un loc de parcare în interiorul parcelei.

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile reglementate se află în sud - estul municipiului Târgu Jiu, pe strada Ana Ipatescu, identificate prin C.F. 36535, 36535, 36534, 55513, 55511, 55510, 55508 si 55507 arabil extravilan. În momentul de față loturile nu sunt împrejmuite și nu există construcții pe teren.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 3.761,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru fiecare dintre loturile existente. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

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

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscribe in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga maim ult de 5 autoturisme, sa nu fie

poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

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 provizorii;

– instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

– dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

– depozitare en-gros; – depozități de materiale refolosibile;

– 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 circulațiile publice;

– autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

– spălătorii 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;

– se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

• ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;

• Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;

- Zpa (albie) – 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 introducerea loturilor din extravilan in intravilan prin extinderea zonei ce se gaseste in UTR 21 zona de locuinte individuale, lotizarea suprafetei totale si reglementarea zonei rezultate in zona de locuinte.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- creare drum de acces;
- 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 ca zonă cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+2E, hmax=13,00m, 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, teren extravilan/nereglementat si teren aflat in UTR 21 zona locuinte individuale - 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 loturile existente se va realiza de pe strada Ana Ipatescu prin crearea unui drum de acces pe lotul 7. 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.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă strada Ana Ipatescu.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în bazinele etans vidanjabile propuse.

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 bazinele etans vidanjabile propuse.

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

Reteaua de gaze existentă.

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 nereglementat, 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 de locuinte individuale existente în zona imediată. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de locuire, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului rezidențial 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, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Intocmit,

Arh. Hortopan Alexandru

