

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI - STUDIU DE SPECIALITATE:

AVIZARE STUDIU DE OPORTUNITATE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reprezentant proprietari: **IROD IOAN OCTAVIAN**

Mun. Tg.- Jiu, str. Victoriei, bl. 37, sc. 2, ap. 2, jud. Gorj

Amplasament: Mun. Tg.-Jiu, extravilan, județul Gorj, Tarlaua 95, parcela 55/1, nr. cad. de la 70698 până la 70799

Studiul de oportunitate este un prim pas în realizarea unui proiect de investiții, constând în identificarea și analiza oportunităților de investiții într-o anumită zonă geografică sau a unei afaceri într-un anumit domeniu.

Prin **avizul de oportunitate** se vor stabili teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, limitele minime și maxime ale indicatorilor urbanistici, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise.

Prevederile Legii nr. 350/2001 republicată, completată și modificată (inclusiv Legea nr. 190/26.06.2013), la articolul 32, alineatul (1), pct. c), se menționează că pentru inițierea unui Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea unor prevederi ale PUG și RLU-documentații aprobate, este necesară obținerea prealabilă a unui Aviz de Oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef al municipiului Tg.-Jiu și aprobat de primarul localității, prin care să se stabilească:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime ;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacități de transport admise.

Conform art. 37, alineatul (4), Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și pentru studiile de fundamentare sau cercetări prealabile, conform competențelor existente.

Beneficiarii (proprietarii) terenurilor studiate doresc valorificarea terenului pe care îl dețin (care este gol și neexploatat din punct de vedere agricol), dându-i o altă destinație și întrebuințare.

Beneficiarii vor înainta Consiliului Local un Studiu de Oportunitate privind inițierea documentației urbanistice derogatorii, în vederea analizării în C.T.A.T.U. Tg.-Jiu.

Acesta va fi corelat cu punctul de vedere al reprezentanților primăriei localității, privind: - *strategia de dezvoltare a localității pentru zona amplasamentului și stabilirea suprafeței ce se va studia prin PUZ, infrastructura existentă și propusă (drumuri, accese, echipare tehnico-edilitară, etc), indicatorii urbanistici maximali existenți și propuși.*

1.1. - PREVEDERILE P.U.G. APROBAT PENTRU TERITORIUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 619 din 12.05.2025, terenul studiat, cu nr. cadastrale de la 70698 până la 70799, cu suprafața de 36.500,00 mp, este situat în extravilanul mun. Tg.-Jiu, jud. Gorj.

Terenul este situat în vecinătatea UTR-lui 30 – zona de locuințe individuale Calea Severinului și a UTR-lui 32 – zona de locuințe individuale Panduri – Voinigești.

Terenul este parcelat și are o suprafață de 29.932,00 mp destinat pentru locuințe (100 de loturi) și 6.568,00 mp este teren destinat pentru străzi și trotuare (două străzi longitudinale cu dublu sens, de câte 7,00 m lățime și câte 2 trotuare de câte 1,00 m).

Terenul studiat aparține mai multor proprietari, conform tabel anexat.

Folosința actuală a terenului extravilan este de teren arabil.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord est - cu teren rezervă a Primăriei;
- la sud est - cu drum de acces (nr. cad. 70516);
- la sud vest - cu teren rezervă a Primăriei;
- la nord vest - cu drum de exploatare De 86.

1.2.- FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Folosința actuală a terenului studiat este arabil.

Terenul este liber, nu există construcții sau utilități pe parcela studiată în momentul de față, iar investițiile propuse pot aduce plus valoare urbanistică zonei studiate și localității.

1.3. – FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Beneficiarii terenurilor, reprezentați de dl. Zgripcea Nicolae Alin au solicitat Primăriei mun. Tg.-Jiu, eliberarea unui Certificat de Urbanism pentru elaborare, avizare și aprobare PUZ în vederea introducerii terenului studiat în intravilan pentru dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

De asemenea, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului din arabil în teren curți-construcții și se vor reglementa procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizarea a terenului (CUT), regimul de înălțime și distanțele față de limitele terenului studiat.

Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este de locuire.

1.4.-PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Pentru terenul studiat nu există reglementări urbanistice. Funcțiunea propusă pentru terenul studiat prin prezentul PUZ, este similară cu funcțiunea dominantă din zonele învecinate, UTR 30 – Zonă locuințe individuale Calea Severinului și UTR 32 – Zonă locuințe individuale Panduri - Voinigești, pentru care sunt reglementate POT = 30%, CUT = 0,30 ...0,90 și regim de înălțime P ... P+2.

Pentru introducerea terenului din extravilan în intravilan, precum și schimbarea destinației terenului agricol în teren curți-construcții, precum și reglementarea procentului de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului este necesar a se elabora un PUZ care să reglementeze modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, conformarea arhitectural-volumetrică, precum și stabilirea retragerilor față de limitele laterale și la stradă ale parcelei.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului. În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor a zonei studiate. Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

1.5.- ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ A ZONEI A AMPLASAMENTULUI STUDIAT

În apropierea zonei studiate (pe strada Panduri) există rețea energie electrică, rețea apă și gaze, la care construcțiile propuse se pot racorda, după extinderea acestor rețele. Pentru branșarea investițiilor propuse de pe terenul studiat, la faza DTAC se vor elabora studii de specialitate (pentru fiecare rețea în parte), întocmit de personal autorizat în domeniu, pentru a realiza, în mod unitar, branșamentele necesare.

1.6.- PROPUNERILE PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE CE SE DORESC A SE REALIZA, RESPECTIV:

a. TERITORIUL CE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Terenul studiat are o suprafață totală de 36.500,00 mp din care 29.932,00 mp este teren destinat pentru locuințe (100 de loturi) și 6.568,00 mp este teren destinat pentru străzi de 7,00 m lățime, cu dublu sens și câte 2 trotuare de 1,00 m.

Se propune schimbarea folosinței terenului din arabil în teren curți-construcții și schimbarea destinației terenului din extravilan, în teren destinat pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Se mai propun amenajări de incintă (pergole), circulații pietonale și auto (parcări) și spații verzi. Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente în zonă pentru apă, energie electrică și gaze cu posibilitatea branșărilor pentru fiecare imobil propus. Pentru colectarea rezidurilor menajere se propune realizarea de bazine etanșe vidanjabile individuale. De asemenea, se propune realizarea rețelei de canalizare stradală la care să se poată racorda bazinele vidanjabile, atunci când rețeaua de canalizare din zonă va deveni funcțională. Se propune realizarea canalizării sub drumul propus, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Regimul de aliniere, regimul de înălțime, procentul de ocupare se vor stabili prin PUZ. Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa reglementări urbanistice (minim 5,00 m la stradă, iar față de limitele laterale ale parcelelor conform Cod Civil – 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele cu ferestre). Distanța dintre 2 clădiri de pe parcele alăturate va fi stabilită, astfel încât să respecte reglementările privind minimul de însorire.

b. CATEGORIA FUNCȚIONALĂ A DEZVOLTĂRII

Zona funcțională propusă este de locuire și funcțiuni complementare.

Se pot realiza construcții compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ care nu sunt generatoare de poluare a solului, apei și a aerului.

În urma lucrărilor de construire și a exploatării funcțiunilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea obiectivelor propuse în PUZ.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta terenului studiat), a suprafeței destinate pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei și echipare tehnico – edilitară.

• EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate și dirijate spre canalizarea stradală propusă și canalele existente în zonă.

• EVACUARE DEȘEURI MENAJERE

Deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm cu beneficiarii loturilor propuse.

b. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa reglementări urbanistice (minim 5,00 m la stradă, iar față de limitele laterale ale parcelelor conform Cod Civil – 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele cu ferestre). Distanța dintre 2 clădiri de pe parcele alăturate va fi stabilită, astfel încât să respecte reglementările privind minimul de însorire.

REGIMUL DE ALINIERE

Amplasarea clădirilor în incintă se va realiza conform prevederilor care vor fi impuse prin PUZ, din planșa de reglementări, iar în condițiile schimbării propunerilor actuale din PUZ, construcțiile se vor realiza la minim 5,00 m de limita de proprietate la strada propusă.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime P ... P+2, cu H maxim la streșină = 9,00 m, iar H maxim construcție 12,00 m.

MODUL DE UTILIZARE A PARCELELOR TERENULUI STUDIAT

Steren destinat pentru locuințe = 29.932,00 mp.

Steren drumuri și trotuare = 6.568,00 mp. 96 loturi au o suprafață de 300,00 mp, iar 4 loturi au suprafețe diferite, de 321,00 mp, 288,00 mp, 280,00 mp și 251,00 mp.

- Sc maxim propus pentru 96 loturi (Steren = 300,00 mp) = 105,00 mp. Pentru celelalte terenuri suprafețele sunt variabile de la de la 87,85 mp până la 112,35 mp;

- Sd maxim propus/lot de la 263,55 mp până la 337,05 mp;

- P.O.T. maxim propus de la 35,00% / lot

- C.U.T. maxim propus = 1,50 / lot

- Sc maxim propus/teren = 10.476,20 mp

- Sd maxim propus/teren = 31.428,60 mp

- POT maxim propus/teren = 28,70%

- CUT maxim propus/teren = 0,86

PLANTAȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

Se vor organiza spații verzi și plantații de către beneficiar în incintă minim 28,33% din suprafața lotului. Se vor realiza plantații cu arbuști și pomi fructiferi de medie și mare înălțime. Spațiile de circulație vor fi marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, pergole, bănci și balansoar, etc.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se va realiza conform Regulamentului de Urbanism al municipiului Tg.-Jiu pentru zonele de locuințe, cu respectarea prevederilor PUZ.

COSTURI

Proprietarii terenurilor vor suporta cheltuielile pentru realizarea străzii, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu bransamentele necesare pentru fiecare investiție.

Valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare investiție, în parte. Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">- Întocmire PUZ- Studiu de prefazibilitate- Studiu de fezabilitate- Studii de teren (topo, geo, hidro)- Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini- Verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none">- Cheltuieli pentru amenajarea terenului- Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none">- Construcții și instalații- Montaj utilaje tehnologice- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj- Utilaje fără montaj și echipamente de transport- Dotări- Active necorporale	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none">- Organizare de șantier- Comisioane, taxe, cost credit- Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

1.7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ - ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament;
- reglementarea funcțiunilor acceptate în zonă;
- reglementarea regimului de înălțime, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizarea a terenului;
- reabilitarea urbanistică a unui teren amplasat într-o zonă în care exploatarea agricolă nu a fost eficientă, dar zona a devenit căutată din punct de vedere al interesului imobiliar.

În ansamblu, consecințele economice și sociale la nivelul UAT Târgu Jiu sunt **predominant pozitive**. Proiectul contribuie la dezvoltarea Municipiului, atât din perspectiva economică (investiții, venituri, infrastructură), cât și socială (oferă locuințe, crește comunitatea, stimulează îmbunătățiri ale serviciilor). Provocările care apar (costuri de întreținere, necesitatea extinderii serviciilor publice, managementul traficului) sunt gestionabile și sunt de așteptat în cadrul oricărei dezvoltări urbane, putând fi abordate prin planificare adecvată și alocare de resurse în programele multianuale ale administrației locale. Va fi important ca noii locuitori să fie integrați în viața orașului. Din fericire, distanța până în centrul orașului este relativ mică, iar noii rezidenți se vor considera parte a Municipiului Târgu Jiu, contribuind la diversitatea socială. Ei vor folosi infrastructura orașului: școli (copiii din cartier vor merge la școlile existente în oraș), servicii medicale, spații de agrement, etc. Acest lucru înseamnă o **creștere a cererii** pentru unele servicii publice (de exemplu, dacă sunt mulți copii, poate crește numărul de elevi la școlile din apropiere, ceea ce trebuie planificat din timp).

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința propusă a terenului din teren arabil în teren curți construcții pentru locuințe și funcțiuni complementare.

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 mun. Tg.-Jiu.

Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul P.U.Z. va trata următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală 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,
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări- permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și că investițiile care se doresc sunt oportune dezvoltării zonei.

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ .



Întocmit,
Arch. PASĂRE VIOREL DOREL

(Handwritten signature)

