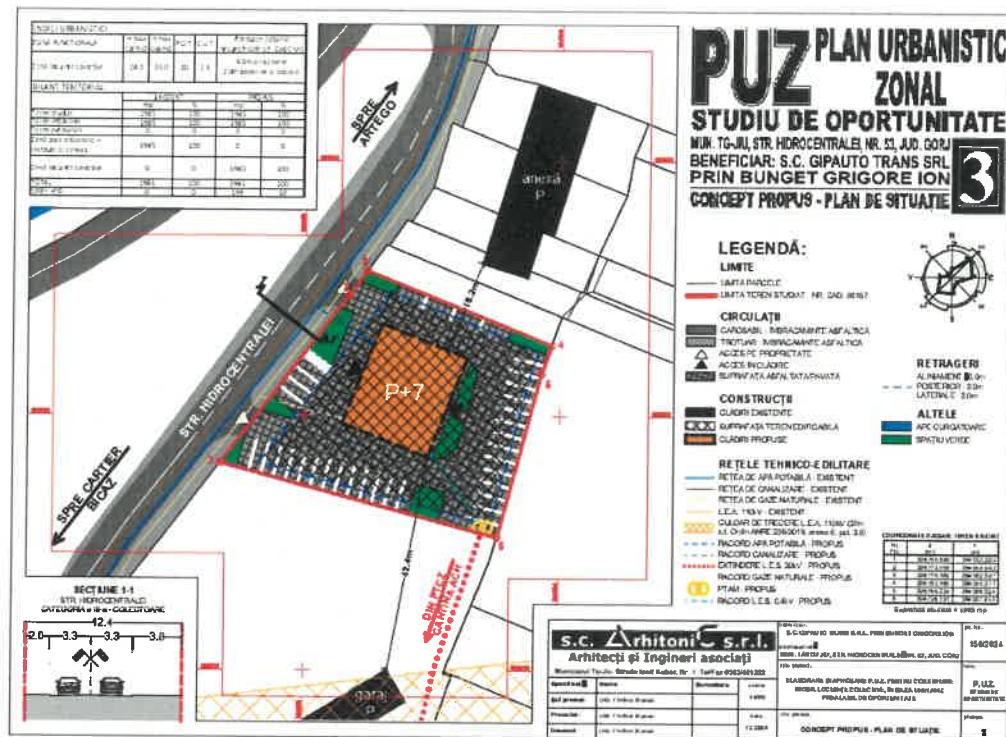




PLAN URBANISTIC ZONAL

- studiu de oportunitate -

Beneficiary:

S.C. GIPAUTO TRANS S.R.L.
PRIN BUNGET GRIGORE ION

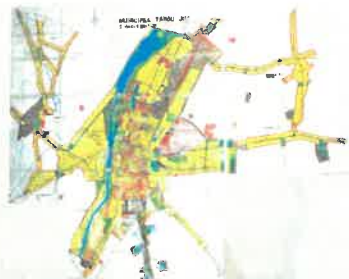
Denumirea investiției:

**ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE,
ÎN BAZA UNUI AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE**

Amplasament:

**MUN. TÂRGU JIU, STR. HIDROCENTRALEI,
NR. 53, JUD. GORJ**

S.C. arhiTONIC S.R.L.
Municipiul Târgu Jiu, Strada Iosif Keber, Nr. 1



PLAN URBANISTIC ZONAL

- studiu de oportunitate -

Lista de semnături:

Şef Proiect: Urb. Fîntîna Marian



Colectiv
Elaborare: Urb. Fîntîna Marian

Arh. Răducan Morega
Corneliu



Ing. Claudia Dijmărescu

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare și aprobare P.U.Z. pentru construire imobil locuințe colective, în baza unui aviz prealabil de oportunitate
Adresa:	Mun. Târgu Jiu, str. Hidrocentralei, nr. 53, Jud. Gorj
Beneficiar:	S.C. Gipauto Trans S.R.L. prin Bunget Grigore Ion
Proiectant:	S.C. Arhitonic S.R.L.
Data elaborării:	Decembrie 2024

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat are nr. cad. 68157, C.F. nr. 68157, este situat în Mun. Tg-Jiu, Str. Str. Hidrocentralei, nr. 53, Jud. Gorj, și aparține S.C. Gipauto Trans S.R.L., conform contract de vânzare cumpărare nr. 225 din 15.05.2020 emis de BIN Răceanu Gheorghe-Silviu, act de dezmembrare și contract de schimb nr 11192 din 19.09.2022 emis de BIN Călina Marcel Horațiu și act de alipire nr. 1102 din 22.11.2022 emis de BIN Natalia Mănoiu.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan în zonificarea funcțională mixtă parc orășenesc și instituții și servicii aferentă UTR 29 – zonă lacuri Vădeni – Târgu-Jiu. Folosința terenului este de arabil.

Terenul studiat este situat în partea de nord a Mun. Tg-Jiu, în apropierea hotelului ACH și a hidrocentralei Vădeni, și are suprafața de 1985mp.

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Asupra terenului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Conform PUG asupra terenului este instituită interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 68700;
- sud: nr. cad. 38887;
- vest: str. Hidrocentralei;

- est: nr. cad. 58537.

Terenul studiat are acces din str. Hidrocentralei ce în prezent are îmbrăcăminte asfaltică fără trotuare amenajate.

Se propune schimbarea zonificării funcționale a terenului cu nr. cad. 68157 din parc orășenesc și instituții și servicii în locuințe colective și funcțiuni complementare, în vederea construirii unei clădiri de locuințe colective și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuire datorită compatibilității cu funcțiunile din vecinătate și a existenței unei zone de locuințe colective existentă conform PUG Tg-Jiu.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+7 cu o înălțime maximă la cornișă de 24.0m, respectiv 26.0m la coamă/atic.

Se propune retragerea clădirilor cu minim 6.00m din aliniament, ce coincide cu o retragere de 13.50m din axul str. Hidrocentralei. Retragerea față de limita posterioară și laterale va fi de 2.00m. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism.

Terenul se poate racorda la următoarele rețele tehnico – edilitare: energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, C.A.T.V. Pentru racordul la energie electrică se propune extinderea prin pozare subterană a rețelei de medie tensiune din postul de transformare în cameră zidită “Cantina ACH” până într-un post de transformare în anvelopă de metal, amplasat pe terenul studiat, din care se va alimenta cu joasă tensiune imobilul nou construit.

1.3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 20,00% în conformitate cu punctul 2.1.5 din anexa nr. 2 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 (republicat) din MONITORUL OFICIAL nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

Coeficientul de utilizare maxim admis al terenului (C.U.T.) propus/teren studiat va fi de 1,60 în corelare cu P.O.T. și regimul maxim de înălțime.

FUNCȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuire colectivă;

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate;
- Frizerii;
- Cabinete medicale și/sau notariale;
- Servicii financiare;
- Spălătorii chimice;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice, spații verzi, parcuri;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

FUNCTIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale;
- Construcții pentru turism;
- Depozitare;
- Activități de industrie și/sau producție;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare/colectare a deșeurilor;
- Stații de transfer și/sau sortare a deșeurilor;
- Depozitarea/vânzarea substanțelor inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- Ferme zootehnice și/sau abatoare;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcela adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcela vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

1.4. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor propune soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementări și regulamente specifice detaliate.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din P.U.G. Târgu-Jiu nr. 279/1995, aprobat prin H.C.L. nr.159/1998, prelungit conform H.C.L. nr. 537/30.10.2023, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

1.5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

În urma lucrărilor propuse (zonă de locuit și funcțiuni complementare) nu apar probleme care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale sau antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

Investiția proiectată va conduce la serioase îmbunătățiri ale infrastructurii economice locale, mobilarea urbanistică și echiparea cu utilități a teritoriului.

La aceasta se adaugă crearea de noi locuri de muncă pentru populația localității pe parcursul realizării investițiilor.

Punctul de vedere al proiectantului prezentei documentații susține solicitarea beneficiarului, considerând binevenită intenția acestuia de a extinde zona de locuire.

Apar două tipuri de beneficii:

- | | |
|----------------------------|---|
| - pe termen scurt și mediu | - se contribuie la ocuparea forței locale de muncă și valorificarea potențialului zonei, prin crearea de noi locuri de muncă (pe parcursul execuției construcțiilor); |
| - pe termen lung | - prin impozitarea de către primărie a noilor clădiri rezultate în urma schimbării zonificării;
- prin trecerea terenului într-o categorie superioară de impozitare; |

1.6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Toate cheltuielile legate de către viabilizarea investiției vor fi suportate de către investitorii privați.

	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectiva
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo.) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini,	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta și asistenta tehnica	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 - 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 investiția de baza Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale.	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de șantier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse și neprevăzute.	Proprietar



Întocmit,
 Urb. Fîntîna Marian

