

## **STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL**

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

**Elaborare P.U.Z. pentru introducere teren in intravilan in vederea construirii– Mun. Tg-Jiu, Strada Ana Ipatescu, nr FN, Judetul Gorj, CF 62941.**

**Beneficiar:**

**Catrina Maria Otilia**

**Proiectant:**

**Arh. Hortopan Alexandru**

**Pr. nr. 22/2025**



## **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 privat 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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

## STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Beneficiar:** *Catrina Marian Otilia*

- **Elaborator – Arh.** *Hortopan Alexandru*

- **Denumirea lucrării :**

**Plan urbanistic zonal – “Elaborare PUZ pentru introducere teren in intravilan in vederea construirii” – Municipiul Târgu Jiu, strada Ana Ipatescu, NR. FN, Jud. Gorj, CF 62941.**

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 467.00 mp;**
- **pr. nr. 22/2025**



## **MEMORIU TEHNIC EPLICATIV**

### **1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE**

Beneficiarul lucrării, *Catrina Maria Otilia*, în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală 467.00 mp din care suprafața de 350.00 mp teren aflat în intravilan iar suprafața de 117.00 mp teren aflat în extravilan, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 62941, situată în intravilanul și extravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Ana Ipatescu, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 117.00 mp din extravilan în intravilan în vederea – extinderii suprafeței de 350,00 mp zona locuințe individuale, subzooan LMu 21 – reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr.1053 din 18.07.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de sud-est a orașului.

Incinta reglementată se află în sud-estul municipiului Târgu Jiu, strada Ana Ipatescu, identificată prin C.F. nr. 62941 intravilan și extravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/21998 prelungit valabilitatea prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – nr. cad. 62947;
- la Sud – Drum / nr. cad. 62935 / nr. cad. 62936;
- la Est – nr. cad. 62940;
- la Vest – nr. cad. 62942

Accesibilitatea — Este asigurată prin existența nr. cad. 62935 (drum neasfaltat), un profil de 6m în Strada Ana Ipatescu drum asfaltat cu un profil de 7 m carosabil. Fondul construit existent în zona analizată este liber de construcții.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de locuinte individuale, 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.  $S_{\text{teren}} = 350.00$  mp (teren curti constructii situat în intravilan) și  $S_{\text{teren}} = 117.00$  mp (teren arabil situat in extravilan).

#### **Locuințe individuale cu regim mediu de înălțime:**

P.O.T. max. propus = 30,00%;

C.U.T. max propus = 0.6;

H. max. = 10,00 m;

Regim de inaltime pâna la P+1E;

Spatii verzi: - min. 30%

## SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de înălțime prin preluarea indicatorilor existenți în suprafața extinsă și propunerea retrăzierilor față de limitele terenului.

Locuri de parcare pentru fiecare locuință:

- În general, se preconizează cel puțin 1 loc de parcare per locuință.
- În unele cazuri, pentru locuințele cu mai multe camere sau pentru familii mai mari, pot fi necesare mai multe locuri de parcare (de exemplu, 2 locuri pentru locuințele cu 3 sau mai multe camere).

De obicei, se cere un loc de parcare per locuință în zona de locuințe individuale, iar dimensiunile minime ale unui loc de parcare sunt de aproximativ 2,5 m x 5 m.

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

#### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în sud-estul municipiului Târgu Jiu, pe strada Ana Ipatescu cu acces din drumul cu nr. cad. 62935, identificată prin C.F. 62941 curții construcții intravilan și arabil extravilan. În momentul de față terenul este împrejmuit și liber de construcții.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 467,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă).

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

### **UTILIZARI ADMISE**

#### 1. Locuințe individuale:

- Case unifamiliale sau locuințe individuale

### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

#### 1. Activități comerciale de mică amploare

- Magazine mici (de proximitate, de cartier) care pot vinde produse de bază (alimente, produse de uz casnic, etc.), dar doar în condițiile în care:

- Nu afectează circulația rutieră și nu generează trafic intens.
- Nu generează zgomot excesiv sau poluare.
- Programul de funcționare este limitat (de obicei, în intervalul orar de zi).

- Nu sunt amplasate pe terenuri care afectează zonele de locuințe sau pot afecta estetica cartierului.

#### 2. Birouri și activități profesionale

- Birouri pentru activități profesionale (de exemplu, avocați, contabili, consultanți) pot fi permise, dar în anumite condiții:

- Numărul de clienți să fie limitat.
- Activitatea să nu implice transporturi mari sau livrări frecvente de marfă.

- Locația să nu devină un punct de trafic intens sau zgomot.

- Activitatea să fie desfășurată în interiorul locuinței, fără modificări semnificative ale fațadei sau structurii clădirii.

#### 3. Activități de mică producție

- Ateliere sau spații pentru mică producție, cum ar fi atelier de tâmplărie, croitorie, serigrafie, etc., pot fi admise cu condiția:

- Să nu genereze poluare (zgomot, praf, fum etc.).
- Să aibă un program de lucru limitat (în timpul zilei, fără a deranja vecinii).

- Să nu aibă un trafic intens de marfă sau vehicule mari.

#### 4. Creșterea de animale mici

- Creșterea unui număr limitat de animale mici (cum ar fi păsări, câini, pisici) poate fi permisă, dar sub anumite condiții:

- Numărul de animale să fie reglementat (de obicei, nu mai mult de 3-5 câini sau animale mari).

- Animalele să nu producă zgomote sau mirosuri care să deranjeze vecinii.

- Activitatea să fie limitată la curtea locuinței, fără a implica un comerț sau activitate de producție.

#### 5. Pensiuni sau activități de agroturism

- În zonele rurale sau semi-rurale, este posibil să fie permise pensiuni sau agroturism, dar cu condiția:

- Capacitatea de cazare să fie limitată (de obicei, nu mai mult de 5-6 camere).

- Activitatea să nu afecteze linia de vizibilitate sau atmosfera zonei rezidențiale.

- Programul de funcționare să fie reglementat pentru a nu perturba liniștea zonei.

#### 6. Activități educative sau recreative de mică amploare

- Activități educative sau recreative (cum ar fi școli de muzică, ateliere de artizanat, antrenamente de sport pentru copii), dar cu condiția:

- Numărul de participanți să fie limitat.

- Activitățile să nu genereze zgomot excesiv sau trafic intens.

- Activitățile să fie limitate la anumite intervale orare.

#### 7. Locuințe colective mici

- Uneori, în anumite zone de locuințe individuale pot fi permise locuințele colective mici, dar sub condiția ca:

- Numărul de unități locative să fie limitat (de exemplu, un duplex sau triplex).

- Clădirile să nu depășească înălțimea permisă și să se integreze armonios în peisajul zonei.

- Parcările și accesul să fie gestionate corespunzător.

## **UTILIZĂRI INTERZISE**

### **1. Activități industriale**

- Fabrici, uzine, ateliere de producție de mari dimensiuni, sau orice activități industriale care generează zgomot, poluare (aer, apă, sol) sau trafic intens sunt strict interzise în zonele de locuințe individuale.

### **2. Activități comerciale de mare amploare**

- Magazine mari, centre comerciale, supermarketuri sau orice alt tip de comerț cu trafic intens care necesită livrări frecvente sau care generează un număr mare de clienți. Astfel de activități pot perturba liniștea zonei rezidențiale și pot cauza blocaje în trafic.

### **3. Depozite sau centre de distribuție**

- Depozite sau centre de logistică, care implică stocarea și distribuția de marfă, nu sunt permise în zonele de locuințe individuale din cauza impactului negativ asupra traficului și al poluării sonore.

### **4. Locuri de divertisment zgomotoase**

- Activitățile care generează un nivel ridicat de zgomot, cum ar fi cluburi, baruri, discoteci, salonuri de jocuri sau săli de petreceri, care ar putea deranja locuitorii prin zgomote nocturne și trafic.

### **5. Stații de alimentare cu carburant**

- Stațiile de benzină sau alte tipuri de stații de alimentare nu sunt permise în zonele de locuințe individuale din cauza riscurilor de poluare și pericolele asociate cu stocarea de combustibili.

### **6. Gospodării cu animale mari**

- Ferme sau activități de creștere a animalelor mari (de exemplu, vaci, cai, porci) sunt interzise, deoarece acestea pot genera zgomot, mirosuri și pot afecta calitatea vieții locuitorilor.

## 7. Construcții înalte

- Clădiri cu regim de înălțime mare (de exemplu, blocuri de apartamente înalte) sunt de obicei interzise în zonele de locuințe individuale, unde regimul de înălțime este limitat la P+1, P+2 pentru a păstra coerența și caracterul zonei rezidențiale.

## 8. Locuințe colective de mari dimensiuni

- Locuințele colective mari (blocuri de apartamente, cămine, etc.) nu sunt permise în zona de locuințe individuale, deoarece acestea generează trafic intens și nu se integrează în peisajul unui cartier cu case individuale.

## 9. Activități de mică producție de mari dimensiuni

- De exemplu, fabricarea de materiale de construcții, prelucrarea metalelor, vopsitorii, sau alte tipuri de activități industriale de mică amploare care sunt incompatibile cu rezidențialul, din cauza zgomotului, prafului sau poluării.

## 10. Activități comerciale și de prestări servicii care implică trafic mare

- De exemplu, service-uri auto, centre de reparații auto, autobază sau alte activități care generează trafic mare și pot perturba liniștea zonei de locuințe.

## 11. Parcuri de distracție sau parcuri de agrement de mari dimensiuni

- Parcuri de distracție cu montagne russe, carusele, sau alte instalații de agrement de mari dimensiuni care generează zgomot, aglomerație și trafic.

- 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 precolectare 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 reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului – introducerea terenului în suprafața de 117.00 mp din extravilan în intravilan în vederea construirii – extinderea suprafeței de 350,00 mp a zonei de locuințe individuale.

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: introducerea terenului în intravilan, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+1E,  $h_{max}=10,00m$ , alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejurimi și alte construcții conexe. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, UTR 21 - 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 construcțiile noi propuse se va realiza din drumul cu nr. cad. 62935 în Strada Ana Ipatescu. În incinta parcelei se vor realiza: platforme, parcare, 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 prin extinderea rețelei.

#### 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 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 bazinul etans vidanjabil propus.

#### 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

Centrala pe gaze din rețeaua stradală existentă.

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

La nivel de U.T.R. 21, 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 utilizat parțial, 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 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 ca 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

Beneficiar: *Catrina Maria Otilia*

Denumirea lucrării: *Elaborare PUZ pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construcției*

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

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Str. Ana Ipatescu, nr. FN, Judetul Gorj*

locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Intocmit,

Arh. Hortopan Alexandru

