

Beneficiar: YANIDA COM SRL prin Dragotoiu Nicolae

Denumirea lucrării: Elaborare plan urbanistic Zonal pentru dezvoltare zona servicii si comert

Faza: P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament: Mun. Tg-Jiu, Tarla 100, Parcela 62/7, nr. cad. 71363, judetul Gorj

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z

Elaborare Plan urbanistic Zonal pentru dezvoltare zona servicii si comert
– Municipiul Târgu Jiu, Tarla 100, Parcela 62/7, Judetul Gorj, CF 71363.

Beneficiar:

YANIDA COM SRL prin Dragotoiu Nicolae

Proiectant:

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

Pr. nr. 34/2025



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: YANIDA COM SRL prin Dragotoiu Nicolae
- Elaborator – Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru



- Denumirea lucrării :

Plan urbanistic zonal – “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltare zona servicii si comert – Municipiul Târgu Jiu, strada Tarla 100, Parcela 62/7, Jud. Gorj, CF 71363.

- Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 8.128,00 mp;
- pr. nr. 34/2025

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, YANIDA COM SRL prin Dragotoiu Nicolae în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 8.128,00 mp indentificat prin C.F. 71363 ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, situată în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, Tarla 100, parcela 62/7, se dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementarii indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului –

reglementarea în zona de servicii și comerț a terenului cu nr. cad. 71363, pentru realizarea unei hale depozitare și comercializare materiale de construcții.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1145 din 14.08.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de sud a orașului.

Incinta reglementată se află în sudul municipiului Târgu Jiu, tarla 100, parcela 62/7, identificată prin C.F. nr. 71363 extravilan. conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.537/2023.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Nr. cad. 71721;
- la Sud – Nr. cad. 72070;
- la Est – Nr. cad. 71363 (teren prin care se face accesul din Strada Termocentralei) – drum reglementat prin PUZ aprobat, pr. nr. 68/2021 schimbare de destinație din zona pentru echipare tehnico edilitara in zona unitati industriale, prestari servicii si lotizare;
- la Vest – Raul Jiu

Accesibilitatea — Este asigurata prin terenul cu nr. cad. 71363 drum reglementat prin PUZ ul aprobat mentionat mai sus, acces ce se face din partea de nor a terenului din str. Termocentralei drum asfaltat cu un profil de 8.00 m carosabil. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din hale, apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1-P+2.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de servicii și comerț: hala depozitare și comercializare materiale de construcții 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 construibilitate 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. $S_{\text{teren}} = 8.128,00$ mp (teren neproductiv situat în intravilan).

Situația propusă :

Zona de servicii si comert de interes public construite în clădiri dedicate:

P.O.T max.=70% teren ocupat de construcții, respectiv 20% minim drumuri (alee auto si pietonala) si 10% teren amenajat (zona verde) din suprafața reglementată pentru această funcțiune;

C.U.T. max propus = 2.1;

H. max. = 15,00 m;

Regim de inaltime pâna la P+2E;

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în sudul municipiului Târgu Jiu, Tarla 100, Parcela 62/7, identificată prin C.F. 71363, folosința actuală neproductiv, teren intravilan. În momentul de față terenul nu este împrejmuit și nu există construcții pe teren.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert);
- accese pietonale, carosabile si accidental carosabile;
- retele tehnico-edilitare;
- constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii.

Spatiile verzi completeaza si agrementeaza toate celelalte zone functionale existente in intravilan (locuinte, industrie), depozite, agro-zootehnice, gospodarie comunală, tehnico-edilitare, circulatiei, carosabile/feroviare, zone speciale).

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

Incinta studiată are suprafața totală de 8.128,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă). Amplasarea pe teren a construcției se va face conform planșei, Conceptul propus-

plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

UTILIZARI ADMISE

- Clădiri pentru activități comerciale (magazine, supermarketuri, centre comerciale)
- Spații pentru prestări servicii (frizerii, saloane, spălătorii auto, ateliere)
- Birouri și sedii de firmă
- Săli de sport și wellness
- Restaurante, cafenele, fast-food
- Spații de expoziție, showroom-uri
- Parcări publice și private
- Depozite comerciale (cu circuit limitat)
- Echipamente tehnico-edilitare aferente zonei

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Locuințe de serviciu – doar dacă sunt integrate în clădiri cu funcțiune principală comercială sau de servicii.
- Ateliere de producție mică – nepoluante, care nu afectează vecinătățile și respectă normele de zgomot, trafic, emisii etc.
- Depozite mai mari – dacă au fluxuri clar reglementate și nu afectează circulația publică.
- Stații de distribuție carburanți – doar în condiții stricte de siguranță și distanțe față de locuințe.
- Unități de alimentație publică cu program extins – dacă se asigură izolare fonică și nu deranjează zona.
- Echipamente publice sau sociale (școli, grădinițe, cabinete) – doar dacă se justifică necesitatea și compatibilitatea cu zona.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități industriale mari sau poluante (fabrici, rafinării, stații de beton, abatoare).
- Ferme zootehnice sau activități agricole de tip intensiv.
- Depozite deșeuri, stații de epurare, incineratoare sau alte obiective cu risc sanitar sau de mediu.
- Locuințe colective înalte (P+4 și peste), dacă nu sunt prevăzute în reglementările locale.
- Cimitire, crematorii sau alte obiective cu caracter special, nepotrivite în zone comerciale.
- Service-uri auto sau spălătorii auto mari, dacă nu sunt compatibile cu vecinătățile și traficul.
- Activități de divertisment cu impact fonic major (cluburi, discoteci) – în funcție de amplasare.

OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reglementarea zonei in zona servicii si comert (hala depozitare si comercializare).

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- 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 construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;

- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă servicii si comert, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+2, hmax=15,00m, 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. Accesul și iesirea 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 constructia propusa se va realiza din partea de est din terenul cu nr. cad. 71363 teren prin care se face accesul din Strada Termocentralei (drum reglementat prin PUZ ul aprobat, pr. nr. 68/2021 – schimbare de destinatie din zona pentru echipare tehnico edilitara in zona unitati industriale, prestari servicii si lotizare) acces ce se face din partea de nord a terenului de pe Strada Termocentralei. În incinta terenului se vor realiza: 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 Termocentralei 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.

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 un amplasament neutilizat, nereglementat destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone industriale existente în zona imediată. Prin realizarea acestei investiții se creează construcții industriale noi, 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 documentatiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-

zise, 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 de servicii si comert 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.

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

Intocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

