

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

CONSTRUIRE IMOBIL CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII

Municipiul Tg.-Jiu

Strada 30 Decembrie, nr.15

– județul GORJ-

Nr. Cadastral 56194

Beneficiar: Albăstroiu Măria

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 64 /2023

FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

ȘEF PROIECT : ARH. PÎRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASĂRE VIOREL DOREL

BORDEROU GENERAL

A.PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 757/03.06.2025
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Documente de proprietate
6. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U01 – Plan de încadrare în zonă
2. U02 – Plan cadastral / topografic cu zona studiată
3. U03- Conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților , modul de asigurare a accesului și utilităților

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: Albăstroi Maria
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Construire imobil cu spațiu comercial și servicii
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Str. 30 Decembrie, nr.15, județul Gorj, (nr. cad. 56194)
- Suprafață teren studiat: 723,00 mp situat în intravilan.
- Număr proiect : 64/2025

PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, care prevede elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru stabilirea condițiilor de construire pe terenul afla în proprietatea să, în vederea realizării unui spațiu cu destinația de servicii și comerț.

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

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, proiect nr.279/1955, aprobat prin HCL 537/2023, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului Tg-Jiu, în UTR 13 – zonă locuințe, subzona LM.u.13 predominant rezidențială cu clădiri P..P+2 de tip urban existente.

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane conform HCL nr. 87/2024. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile de consiliu local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.

B. FOLOSINȚĂ ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Primăria Mun. Tg-Jiu - la nord (locuințe colective);
- Strada 30 Decembrie- la sud;
- Barbu Emilian - la est,
- Nr. cad. 41732 - la vest.

Terenul studiat este format dintr-o parcelă de teren și se află în intravilanul localității.

1.2. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

Se propune reconversia întregii suprafețe de teren, de 723 mp din zona de dezvoltare locuințe în zona cu destinația de servicii și comerț . În aceste condiții este necesar a se stabili condițiile de construibilitate a imobilelor propuse cu respectarea tuturor reglementărilor, în vigoare, pentru funcțiunile stabilite, în corelare cu cele existente.

Terenul studiat se afla în zona centrala a orașului, zona caracterizata de un mixt de funcțiuni, precum și un caracter neomogen al construcțiilor existente, în ceea ce privește volumetria, și regimul de înălțime.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- construcții cu regim de înălțime P-P+1 cu destinația de locuințe individuale
- construcții cu regim de înălțime P-P+1, cu destinația de spațiu comercial sau servicii (magazin de haine, detergenți, carmangerii, etc, frizerie, cabinet medical, etc.)
- imobile de locuințe colective cu spații comerciale și alimentație publica la parter.
- circulații carosabile modernizate .

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

A. FUNCȚIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de prestări servicii și comerț (IS) - în vederea construirii unor spații pentru comerț și prestări servicii (birouri, activități sportive, agrement, alimentație publică, sau spații de cazare).

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATA

Zona studiată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafață de 723,00mp. Deoarece scopul proiectului este de a extinde gama unităților de servicii, iar terenul studiat se afla în zona de locuințe, primăria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 757/03.06.2025, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili condițiile de construibilitate.

Eliberarea autorizațiilor de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

C. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona studiată dispune de toate rețele tehnico-edilitare.

D. REGLEMENTARI

Zona studiată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafață de 723,00mp aflată în proprietatea d-nei Albastroiu Maria.

Teren studiat se afla în intravilanul localității, în ZONA DE LOCUINȚE.

Se propune reconversia terenului în zona de prestări servicii și comerț (IS) în vederea construirii unor spații pentru comerț și prestări servicii (birouri, activități sportive, agrement, alimentație publică, sau spații de cazare).

zona funcțională propusă- zona de prestări servicii și comerț (creare subzona IS.13) cu:

- spații pentru prestări servicii (spații de birouri, cabinete medicale, spălătorii textile, etc)
- spații pentru activități sportive (sala de sport)
- spații pentru agrement (locuri de joacă pentru copii, , etc)
- spații comerciale, showroom, etc.
- Spații alimentație publică (terase , locuri pentru petreceri tematice copii, alimentație publică tip street-food, restaurant, cafenea, etc)
- Spații de cazare (construcții pentru cazare, tip hotel, apart-hotel, etc)

o circulația carosabilă:

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din strada 30 Decembrie, aflată la limita de proprietate pe latura sud.

o parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta și vor respecta reglementările în vigoare.

o circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din zonele de circulații amenajate.

o Aliniament și retrageri

Deoarece pe strada 30 Decembrie nu există un aliniament prestabilit și există numeroase construcții amplasate la limita de proprietate stradală, se propune prin prezenta documentație, amplasarea construcțiilor față de limita stradală , la limita de proprietate.

Retragerile față de limitele de proprietate estică, nordică și vestică (laterale și posterioară) vor fi de minim 2,00m.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime propus este max S+P+3 iar înălțimea maxima propusa este de 18 m.

o MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 70%
- C.U.T. maxim propus = 2,80
- spatii verzi = minim 20%

o PLANTAȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiar în incinta lotului.

Se vor realiza perimetral plantații în aliniament pentru a proteja amenajările interioare de zgomotul produs de traficul exterior dar și pentru a crea umbra necesara desfășurării în timpul verii a activităților.

Accesele pietonale vor fi susținute prin plantații decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

o ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietăților și vor avea înălțimea maxima de 2,50 m. Împrejmuirile laterale vor fi dublate de vegetație medie/înaltă ca și înălțime pentru a crea o bariera fonica împotriva zgomotului produs în incinta .

- Împrejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maxima de 2,50 m.

o sistematizarea verticală:

- vă avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a clădirilor, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum și amenajarea de circulații auto și pietonale, parări și spatii verzi în incinta. Propunerile de amenajare a incintei și secțiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

- o echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune de toate rețele edilitare.

Bransamentele la rețelele existente, dacă există posibilitatea a se realiza, se vor face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri.

- ALIMENTARE CU APA

- din rețeaua publică existentă pe strada 30 Decembrie.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

- din rețeaua publică existentă pe strada 30 Decembrie.

- CANALIZARE

- în rețeaua publică existentă pe strada 30 Decembrie.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- din rețeaua publică existentă pe strada 30 Decembrie.

- EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat spre spațiile verzi interioare amenajate.

- EVACUARE DEȘEURI MENAJERE

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm. Amplasarea pubelelor se va face cu respectarea ordinului 119/2014 al Ministrului Sănătății.

E. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcela de teren se află în proprietate privată aparținând beneficiarului și nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

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

1.3. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA

NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă vă aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- crearea de locuri de muncă;
- diversificarea gamei de spații pentru servicii și comerciale din Orașul Tg-Jiu.

JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- situarea în teritoriu, în interiorul orașului cu acces facil la toate punctele din oraș.
- condițiile de amplasament;
- creșterea numărului de solicitări în zona pentru obținere de autorizații de construire pentru activități de prestări servicii .

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- vă reglementa condițiile de construibilitate pentru imobile noi cu funcțiuni diverse, compatibile cu zona de locuit stabilită prin PUG.
- 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 municipiului Tg. Jiu.

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

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

- Organizarea rețelei stradale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,

- Zonificarea funcțională a terenurilor,

- 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,

- Masuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,

- Masuri de protecție a mediului,

- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,

•Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

1.1.4 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINĂ AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categorii 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 - 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 - 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 - 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 - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

Întocmit

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela

arhitect Pasăre Viorel Dorel