

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire teren fotbal acoperit, toalete, vestiare
si imprejmuire teren

Municipiul Tg.-Jiu
Strada Barajelor, nr. 41
–județul GORJ-

Nr. Cadastrale 68374 și 59252

Beneficiar: SC JEMI PREST SRL reprezentat prin JEGA MIHAIL SEVASTIAN

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 30 /2023

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASARE VIOREL DOREL



Handwritten signature in blue ink.

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 975/07.07.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Documente de proprietate
5. Declaratie notariala
6. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U01 – Plan de incadrare in zona
2. U02 – Plan cadastral / topografic cu zona studziata
3. U03- Conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor , modul de asigurare a accesului si utilitatilor

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: SC JEMI PREST SRL
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru construire teren de fotbal acoperit , toalete, vestiare si
imprejmuire teren
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Str. Barajelor, nr. 41, judetul Gorj
(nr. cad. 68374 si 59252)
- Suprafata teren studiat: 4.068,00 mp situat în intravilan.
- Numar proiect : 30/2023

PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar, care prevede elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru stabilirea conditiilor de constuire pe terenul afla in proprietatea sa, in vederea realizarii unor constructii cu destinatia de servicii , cu spatii de agrement, sport, alimentatie publica si cazare.

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 48/2013, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului Tg-Jiu , in UTR 31, in subzona LM.u.31 – zona de dezvoltare locuinte individuale Tismana -Merilor.

Conform certificatului de urbanism nr. 975 / 2023, terenurile se afla in zona de protectie teren cu eroziuni si alunecari.

A fost realizat studiu geotehnic de catre SC GEOCONSULTING SRL, pentru a stabili stratificatia terenului si conditiile de construire. Conform acestui studiu se pot concluziona urmatoarele:

- Investigatiile de teren au avut ca scop recunoasterea terenului, cunoasterea stratificatiei terenului , a continuitatii stratelor si a nivelului apei subterane. Pentru aceasta au fost realizate 2 foraje cu adancime de 6m iar rezultatele sunt urmatoarele:
 - Pentru forajul F1 un strat de sol vegetal, de 0.30 m, după care urmează până la adâncimea de 0.80 m un strat de argilă cafenie-gălbuie, plastic consistentă, după care un strat de pietriș mic și mare cu bolovăniș în masă de nisip mediu grosier până la adâncimea de 6.00 m.
 - Pentru forajul F2 un strat de sol vegetal, de 0.25 m, după care urmează până la adâncimea de 0.50 m un strat de argilă cafenie-gălbuie, plastic consistentă, după care un strat de pietriș mic și mare cu bolovăniș în masă de nisip mediu grosier până la adâncimea de 6.00 m.
- La data executiei forajului (aprilie 2024) apa a fost interceptata la adancimi de 3m.
- Terenul a fost incadrat in ZONE DE RISC astfel:
 - cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7_I, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;
 - inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de *Administrația Națională APELE ROMÂNE* (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>; amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria cu **risc nesemnificativ de inundații**, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori sub 100 mm, riscul inundațiilor fiind din cauza revărsării unui curs de apă, respectiv cel al Jiului;

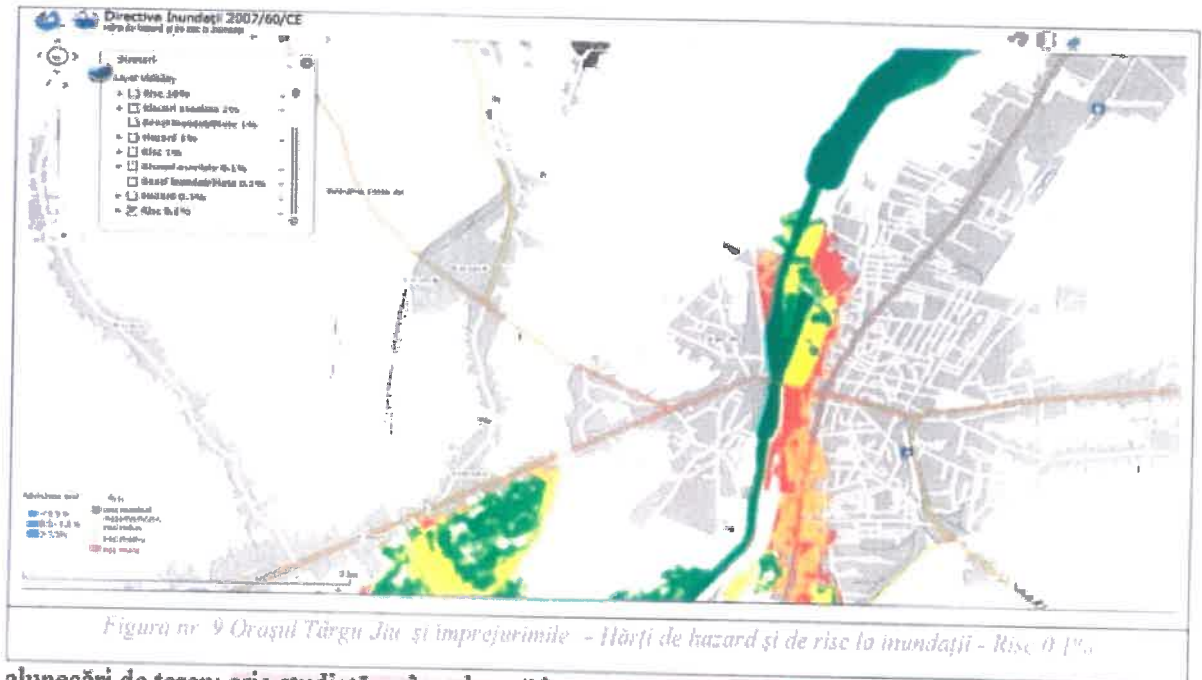


Figura nr. 9 Orașul Târgu Jiu și împrejurimile - Hărți de hazard și de risc la inundații - Risc 0 1%

➤ **alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicate, cu probabilitate de alunecare mare, dar amplasamentul propus pentru construcție nu prezintă nici un fel de risc pentru eventuale pierderi de stabilitate generale.**

- Conform capitolului III al studiului de specialitate, respectiv **EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE:**
 - Lucrarile ce se vor executa se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus
 - Adancimea de fundare va fi 20-30cm sub adancimea de inghet, care in cazul acesta este de 70-80cm, iar sistemul de fundare se recomanda a fi format din fundatii directe, de tip fundatie directa continua sau radier general, urmand ca analiza cotelor de fundare si dimensiunile fundatiilor sa fie evaluate in urma si a celor ce se prezinta in studiul geotehnic realizat. Cota de fundare se recomanda a fi mai mare sau cel puțin egala cu -1.80cm.
 - Conform subpunctului nr.7, **terenul din amplasament nu necesita imbunatatiri sau consolidare.**

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- lot 2 (intravilan) - la nord;

- nr. cad. 59250 - la sud;
- Strada Barajelor - la est,
- Ds 4/1 - la vest.

Terenul studiat este format din 2 parcele de teren.

In momentul obtinerii certificatului de urbanism nr. 975/2023, proprietarul, SC JEMI PREST SRL, detinea doar terenul cu nr cadastral 68374, cu suprafata de 3552 mp. Ulterior, a achizitionat si terenul situat la sud, cu nr cadastral 59252, cu suprafata de 516 mp.

Conform declaratiei notariale atasate, proprietarul SC JEMI PREST SRL doreste elaborarea documentatiei de urbanism pe ambele terenuri aflate in proprietatea sa.

Terenurile studiate se afla in intravilanul localitatii.

1.2. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCTIILOR IN ZONA

Se propune reconversia intregii suprafete de teren, de 4068 mp din zona de dezvoltare locuinte in zona de servicii, cu activitati noi, precum activități sportive, de agrement, alimentatie publica si spatii de cazare. În aceste condiții este necesar a se stabili conditiile de construibilitate a imobilelor propuse cu respectarea tuturor reglementărilor, în vigoare, pentru funcțiunile stabilite, în corelare cu cele existente.

Terenul studiat se afla in nord-vesticul orasului, zonă adiacentă lacului de acumulare Vadeni, cunoscuta sub numele de DEALUL TARGULUI.

În vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- terenuri neproductive, libere, cu interdictie de construire pana la elaborare documentatii de urbanism.
- terenuri libere neconstruite extravilane
- terenuri cu destinatie industrială si de prestari servicii
- circulatii carosabile modernizate dar si circulatii aflate in curs de

modernizare si nemodernizate între parcele.

Terenul studiat sa afla in zona de dezvoltare locuinte individuale, in zona de protectie teren cu eroziuni si alunecari de teren, pentru care se va intocmi studiu geotehnic amanuntit si masuri de stabilire a terenului.

Strada Barajelor, este o cale de circulatie exterioara a orasului, ce a dus la dezvoltarea intregii zone in ultimii ani, avand un specific mixt cu numeroase spatii comerciale, de depozitare si de prestari servicii.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

A. FUNCTIUNEA 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 (IS) - în vederea construirii unor spații pentru activități sportive, agrement, alimentare publică, comerț sau cazare.

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Zona studiată este formată din 2 parcele de teren cu suprafața totală de 4068,00mp.

Deoarece scopul proiectului este de a extinde gama unităților de servicii sportive și de agrement la nivel local, iar terenul studiat se afla în zona de dezvoltare, cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, primăria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 975/07.07.2023, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili condițiile de constructibilitate.

Eliberarea autorizațiilor de construire nu se poate realiza fără

stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

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

Zona studiată nu dispune de rețele tehnico-edilitare. Exista terenuri in vecinatate bransate la rețeau de energie electrica, prin intermediul HIDROELECTRICA.

D. REGLEMENTARI

Zona studiată este formata din 2 parcele de teren cu suprafata totala de 4068,00mp aflate in proprietatea SC JEMI PREST SRL.

Teren studiat se afla in intravilanul localitatii, IN ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE INDIVIDUALE.

Se propune reconversia terenurilor in zona de prestări servicii (IS) in vederea construirii unor spatii pentru activitati sportive, agrement, alimentatie publica, comert sau cazare.

- zona funcțională propusa – **zona servicii (creare subzona IS.31)** cu:
 - spatii pentru prestări servicii (constructii de birouri / administrative, spalatorii auto sau textile, etc)
 - spatii pentru activitati sportive (terenuri pentru multiple activitati sportive, constructii pentru multiple activitati sportive, constructii conexe, etc)
 - spatii pentru agrement (locuri de joaca pentru copii, , etc)
 - spatii comerciale, showroom, etc.
 - Spatii alimentatie publica (terase , locuri pentru petreceri tematice copii, alimentatie publica tip street-food, etc)
 - Spatii de cazare (constructii tip bungalou, casute de vacanta,

camping, din materiale usoare, demontabile)

○ circulația carosabilă:

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

○ parcaje

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

○ circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din zonele de circulații amenajate.

○ Aliniament și retrageri

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 6,00 m.

Retragerile fata de limitele de proprietate sudica, nordica și vestica (laterale și posterioara) vor fi, conform Cod Civil de minim 0,60 m pentru fațadele fără ferestre și de 2,00 m la fațadele cu ferestre.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime propus este max S+P+2 iar înălțimea maximă propusă la streasina / cornisa este de 10 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 1,08

○ PLANTATII - 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 si pentru a crea umbra necesara desfasurarii in timpul verii a activitatilor sportive.

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

○ IMPREJMUIRI

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50 m. Imprejmuirile laterale vor fi dublate de vegetatie medie/inalta ca si inaltime pentru a crea o bariera fonica impotriva zgomotului produs de autoturisme .

- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m.

- se permite realizarea imprejmuirilor mai inalte, din structura metalica si plase de protectie, pentru a nu se pierde mingile folosite in activitatile sportive.

○ sistematizarea verticală:

- va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a cladirilor, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum si amenajarea de circulatii auto si pietonale, parcare si spatii verzi in incinta. Propunerile de amenajare a incintei și sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

○ echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată nu dispune de retele edilitare.

Exista terenuri in vecinatat bransate la rețeau de energie electrica, prin intermediul HIDROELECTRICA.

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

- ALIMENTARE CU APA
 - din sursa proprie, prin put forat, pana la realizarea retelei publice de apa a localitatii.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - din retele existente in zona adiacenta, daca este posibil, sau folosind metode alternative (panouri fotovoltaice, etc)

- CANALIZARE
 - in fosa septica vidanjabila ecologica.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE
 - nu este necesara, existand solutii alternative, eficiente energetic.

- EVACUARE APE PLUVIALE

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

- EVACUARE DESEURI 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 Sanatatii.

E. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcela de teren se află în proprietate privată aparținând

beneficiarului si nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

1.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Investitia propusa va aduce urmatoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea retelelor edilitare in zona studiata;
- modernizarea tramei stradale.
- crearea de locuri de munca;
- diversificarea gamei de spatii pentru activitati sportive si de agrement existente in oras, in special cele adresate copiilor.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- situarea în teritoriu, in exteriorul orasului cu acces facil din centura ocolitoare a orasului.
- conditiile de amplasament;
- creșterea numărului de solicitări in zona pentru obținere de autorizații de construire pentru activitati de prestări servicii (hale depozitare, service auto, statie ITP), activități de sport, recreere, etc. ;

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa conditiile de constructibilitate 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,
- 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

1.4 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII 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



Întocmit

Arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela

Arhitect Pasăre Viorel Dorel

