

Beneficiar: **Daianu Mircea Alexandru**

Denumirea lucrării: **Elaborare PUZ in vederea introducerii terenurilor in intravilan, lotizare si construire
locuinte**

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

Amplasament: **Mun. Tg-Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, Judetul Gorj**

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

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

**ELABORARE PUZ – in vederea introducerii terenurilor in intravilan,
lotizare si construire locuinte – Mun. Tg-Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20,
Judetul Gorj, CF 71016 si 68263.**

Beneficiar:

Daianu Mircea Alexandru

Proiectant:

Arh. Hortopan Alexandru

Pr. nr. 147/2025



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.

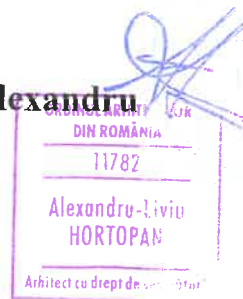
STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Beneficiar: Daianu Mircea Alexandru**

- **Elaborator – Arh. Hortopan Alexandru**

- **Denumirea lucrării :**



Elaborare Plan urbanistic zonal – in vederea introducerii terenurilor in intravilan si dezvoltare zona mixta: activitati comerciale, servicii, birouri si locuinte colective – Municipiul Târgu Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, Jud. Gorj, CF 71016 si 68263.

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 7.700,00 mp;**
- **pr. nr. 147/2025**

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, Daianu Mircea Alexandru în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală 7.700,00 mp format din suprafața de 6.200,00 mp identificată prin teren cu nr. cad. 71016 și suprafața de 1.500,00 mp identificată prin terenul cu nr. cad. 68263, teren ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, situat în extravilanul Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20. Beneficiarul dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului în suprafața totală de 7.700,00 mp din extravilan în intravilan, reconfigurarea celor două terenuri identificate cu nr. cad. 71016 și 68263, lotizare – reglementarea indicatorilor urbanistici zonali ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului – reglementarea în zona locuințe și funcțiuni complementare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr.1712 din 15.12.2025, 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, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, identificată prin C.F. nr. 71016 și 68263 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 – Mun. Tg-Jiu, nr. cad. 60744;
- la Sud – Mun. Tg-Jiu / nr. cad. 72037;
- la Est – Nr. cad. 60744, Mun. Tg-Jiu, nr. cad. 61655;
- la Vest – Mun. Tg Jiu

Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta str. Municipiului Tg Jiu neasfaltat drum cu un profil de 5 m carosabil cu intrare pe el din Strada Ana Ipatescu. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din terenuri nereglementate si locuinte apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1- 3E.

FUNȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe loturile propuse este locuire: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: locuințe unifamiliale individuale, locuințe semicolective cu parter comercial, învățământ, zonă de recreere, alte funcțiuni complementare zonelor de locuit, în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Introducerea in intravilan a terenurilor aflate in extravilan si anume terenul cu nr. cad. 71016 si 68263;
- Lotizarea terenului;
- Asigurarea accesului pe loturi, prin crearea unui drum de acces 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 parcurile 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. Sterent = 7.700,00 mp (teren arabil situat în extravilan).

Situația propusă : **Zona locuinte individuale cu regim redus de înălțime:**

P.O.T. max. propus = 35,00%;

C.U.T. max propus = 1,05;

H. max. = 13,00 m;

Regim de inaltime pâna la P+2E;

Spatii verzi: - min. 30% (pentru zonele cu locuințe individuale)

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune introducerea terenurilor din extravilan in intravilan pentru lotizare si construire locuinte.

Pentru locuințe individuale minim un loc de parcare în interiorul fiecărei parcele.

Se propune reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului.

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 tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, identificată prin C.F. 71016 si 68263 arabil extravilan. În momentul de față terenul este neimprejmuit și liber de constructii.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 7.700,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru fiecare dintre loturile propuse. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscribe in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga maim ult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

UTILIZĂRI INTERZISE

- 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 (albii) – 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 introducerea terenului in suprafata totala de 7.700,00 mp din extravilan in intravilan, lotizarea terenurilor cu nr. cad. 71016 si nr. cad. 68263, reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului – reglementarea in zona locuinte si functiuni complementare.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- creare drum de acces;
- 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 parcarile și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zona locuinte si functiuni complementare, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+2E, hmax=13,00m, alei pietonale, drum privat propus, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platfome și amenjări tehnico-edilitare, estinderi de rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, extravilan- teren nereglementat - urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol si subsol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. 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 construcțiile nou propuse se va realiza din Strada Municipiului Tg-Jiu (nr. cad. 72037) ce se face din Strada Ana Ipatescu cât și de pe drumul privat propus. În incinta parcelei se vor realiza: platforme, parcaje, 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 pe 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 bazinele etans vidanjabile propuse.

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 bazinele etans vidanjabile.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin extinderea rețelei ce se găsește în zona pe Strada Ana Ipatescu.

Alimentarea cu energie termică

Centrala pe gaze se propun centrale pe lemne.

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, destinația actuală a acestuia nefiind necorespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone existente în zona imediată. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de locuire, locuri de munca, 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 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

