

STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE PUZ PENTRU REPARCELARE TEREN SI
INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE
FUCNTIUNI COMPLEMENTARE

Strada Panduri, nr.FN, Municipiul Tg. Jiu

–județul GORJ-

Nr. cadastrale 45187, 45188, 45189, 45190

Beneficiar: MILCU OANA RALUCA

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 72/2023

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: C.ARH. TEODORESCU ION

BORDEROU GENERAL

A.PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr.1461/24.10.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Act de proprietate
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U00 – Plan de incadrare in zona
2. U01- Plan cadastral / topografic cu zona de studiu
3. U02 – 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: MILCU OANA RALUCA
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării :
Intocmire PUZ pentru reparcelare teren si introducere in intravilan in vederea construirii de locuinte individuale si alte functiuni complementare.
- Amplasament: Mun. Tg-Jiu , Strada Panduri, nr. FN, judetul Gorj
(nr. Cad. 45187, 45188, 45189, 45190)
- Suprafata teren studiat: 1.215,00mp
- Numar proiect : 72/2023

1.2. PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar pentru elaborare PUZ in vederea reparcelarii terenurilor cu nr. Cadastrale 45187, 45188, 45189 si 45190, si introducerea acestora in intravilan, in vederea construirii locuinte individuale sau alte functiuni complementare.

Accesul la parcelele existente/ dar si propuse , se va realiza pe latura de nord, din drumul de acces privat existent, cu latimea de 7 m si situat in intravilan.

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

Conform P.U.Z aprobat prin HCL 60/2012 terenul face parte extravilanul municipiului.

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

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale;

- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate între parcele. (Strazi, drumuri de exploatare si drumuri de tarla).

- terenuri extravilane , neamenajate si nefolosite.

Terenul studiat se afla intr-o zona aflata in plin proces de dezvoltare, cu functiunea predominanta de locuire, in cartierul Panduri.

b. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- **NORD:** drum privat, intravilan existent, cu nr. cad. 45191

- **SUD:** teren necadastrat

- **VEST:** canal colector ape pluviale HC 91

- **EST:** nr. cad. 47166;

Terenul reglementat este format din 4 parcele de teren si are o suprafata totala de 1215,00mp , aflat in proprietatea doamnei Milcu Oana Raluca. Parcelele existente nu respecta reglementarile necesare, privind forma /proportie si dimenisonarea, conform RGU 525

Accesul la teren se face din str. Panduri, pe drum privat existent pe latura de nord. Drumul este privat, si are latimea de 7m, fiind partial amenajat cu un strat de uzura.

Actualmente terenurile se afla in extravilanu localitatii. Este necesara introducerea acestora in intravilan, pentru construire.

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

Zona studiată pentru reglementare are o suprafata totala de 1215,00mp , si este formata din 4 parcele de teren aflate in proprietatea doamnei Milcu Oana Raluca.

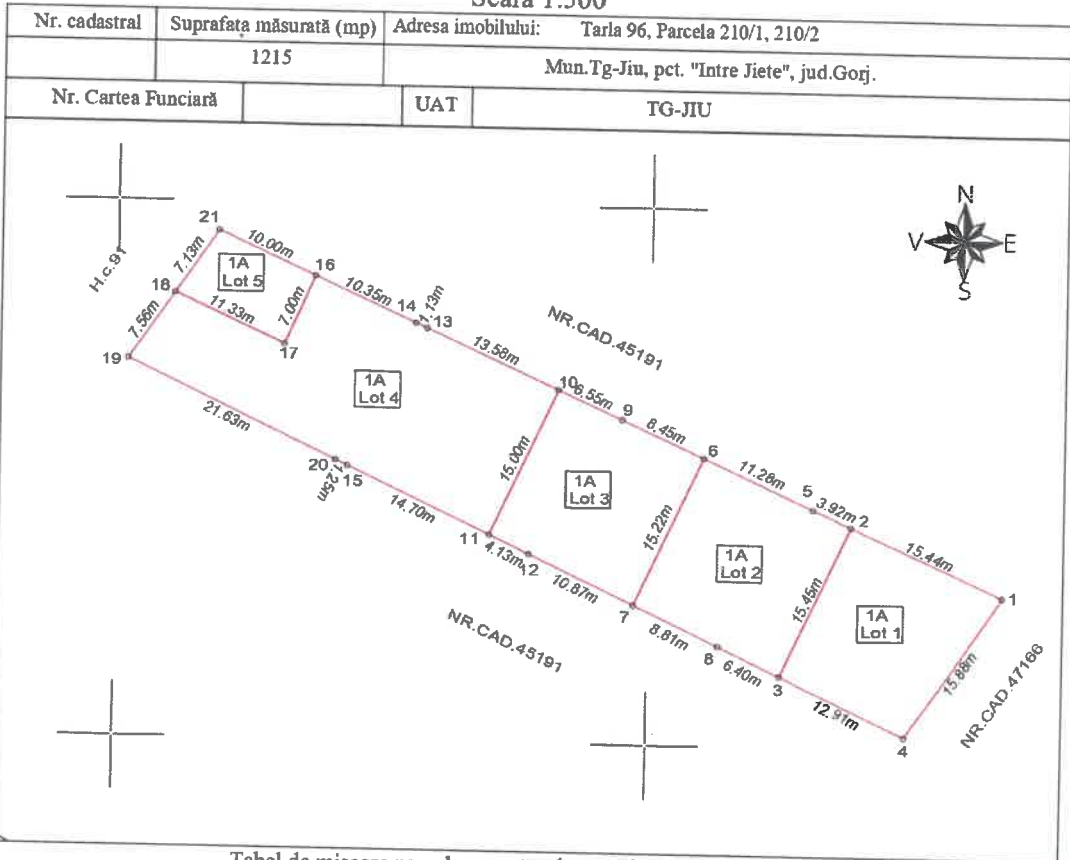
Imobilele cu numerele cadastrale 45187 ,45188, 45189 si 45190, se afla in iextravilanul municipiului Tg-Jiu.

Se propune reparcelarea terenului pentru respectarea prevederilor RGU 525. Se vor realiza 5 loturi. 4 loturi penru construire si un lot (nr 5) cu suprafata de 75mp, va fii loc de intoarcere pentru masini.

Drumul existent din care se face accesul, are latime de 7 m totala.

Accesul la 3 parcele se va face direct din drumul de acces, iar accesul la ultima parcela se va face din locul de intoarcere pentru a nu aglomera drumul .

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZMEMBRARE
Scara 1:500



Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobil

Situatia actuala (inainte de dezmembrare)				Situatia viitoare (dupa dezmembrare)			
Nr.Cad. IE	Suprafata teren (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea Imobilului	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea Imobilului
	1215	1A	Teren Extravilan		220	1A	Teren Extravilan- LOT 1.
				233	1A	Teren Extravilan- LOT 2.	
				227	1A	Teren Extravilan- LOT 3.	
				460	1A	Teren Extravilan- LOT 4.	
				75	1A	Teren Extravilan- LOT 5.	
Total:	1215				1215		
Executant: GPSGROUPS SRL, Certificat de autorizare, Sena RO-B-J, Nr. 2064/25.05.2021, Clasa III. SORIN GEGAU, Certificat de autorizare, Sena RO-GJ-F, Nr. 0120, Clasa III. Confirma executarea muncii si a corectitudinea intrinsecii documentelor tehnice si a corespondenta acestora cu terenul in baza de date cadastrale. Semnatura:				Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura Data:			
Data: 13.12.2023							

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

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

Funcțiunea propusă de investitori și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de locuire individuală și funcțiuni complementare - în vederea construirii de locuințe particulare individuale.

b. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATA

Zona studiată se afla în extravilan și nu există prevederi în PUG.

Deoarece se dorește INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN, primăria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 1461/ 24.10.2023, 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 rețele publice de energie electrică, gaze naturale și apă.

d. REGLEMENTARI

- zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat și alte construcții cu funcțiuni complementare (anexe gospodărești, spații comerciale, spații prestări servicii, pensiuni, etc.)

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S/D+P+1+2/M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice, spații verzi.

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Constructii provizori
- Panouri reclame.
- Depozitari de max. 300mp.

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.
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și dateriorând finisajul acestora;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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 circulație publică;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii 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.

○ REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este max D/S+P+1+2/M iar înălțimea maximă propusă la streșina este de 12 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,40

○ PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiari în incinta loturilor. Accesele pietonale vor fi susținute prin plantatii decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

○ IMPREJMUIRI

- împrejuririle propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietatilor și vor avea înălțimea maximă de 2,50m

- împrejuririle stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2.00m.

○ Regimul de aliniere propus pentru constructii - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 4,00m iar fata de limitele laterale si posterioare , conform codului civil. Se admite construire de anexe gospodaresti cu destinatia de garaj auto, pe limita de proprietate stradala.

○ Circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal la fiecare lot propus se va face din drumul de acces privat existent (strada de categoria IV) , cu latimea de 7.00m si loc de intoarcere la capat, conform planului de situatie. Accesul la ultima parcela se va face din laterala din locul de intoarcere propus, pentru a nu se aglomera strada.

Lot 5 se va folosi drept loc de intoarcere

Accesul in drumul privat de acces se face in mod direct din strada Panduri.

- parcaje

○ Parcajele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse si se vor realiza cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta.

○ circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din trotuarele ce vor fi create și dimensionate prin PUZ conform profilelor transversale(profil tip 1).

○ 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 pietonale si spatii verzi in incinta parcelelor.

Propunerile de amenajare a incintelor si sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

○ echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune , pe drumul de acces privat, de rețea de energie electrică, gaze naturale și rețea de apă si canalizare, urmand sa se faca racordul la acestea.

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților pentru fiecare lot se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de retele.

- **ALIMENTARE CU APA**

- se poate realiza de la rețeaua de apă a localității existente în adiacență .

- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

- se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității aflată în adiacență, aceasta nefiind obligatorie, în cazul în care beneficiarul optează pentru soluții alternative de încălzire (panouri fotovoltaice, pompe de căldură, centrale electrice, etc).

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

- se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității aflată în adiacență .

- **EVACUARE APE PLUVIALE**

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

- **EVACUARE DESEURI MENAJERE**

- Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm cu locuitorii zonei.

- Evacuarea apelor uzate se va face în bazine etanșe/ fose septice de incintă, până la realizarea rețelei publice de canalizare a localității.

- e. **REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE**

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

- Se propune amenajarea unui loc de întoarcere, pe lotul nr 5.

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

1.4. 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.
- zona in care va fi executata lucrarea este o zona de locuinte individuale si colective mici, fara dotari de folosinta zilnica - spatii comerciale produse alimentare si nealimentare.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- conditiile de amplasament(in zona construita de locuinte);
- situare în teritoriu, acces facil din centrul orasului;
- zona dotata cu retele de utilitati necesare ;
- crearea loturilor necesare realizării de locuințe individuale, tinand cont de piata imobiliara si de cresterea solicitarilor pentru terenuri;
- creșterea numărului de solicitări de autorizații de construire pentru locuințe în această zonă;

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa reconversia functionala a terenurilor studiate in vederea crearii unei zone mixte de locuit .

- 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 situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei inițiatorilor, continutul P.U.Z. tratează urmatoarele categorii de probleme :

- Organizarea rețelei stradale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a terenurilor,

- Organizarea urbanistic-architecturală 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,
- Măsurile de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsurile de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.

Nr. cît. 1	Categoriile de conturi 2	În sarcina cui cade cheltuiala res ectiva 3
A . Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice:		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studiu de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, verificari de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica.	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avlzelor si acordurilor.	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea proceduri pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B.Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului	Proprietar

b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si Instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute.	Proprietar

Întocmit

c. arhitect Teodorescu Ion

arhitect Pirvulescu Alina Mihaela

