

Proiect 18/2022

STUDIU DE SPECIALITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE
ÎN VEDEREA ANALIZEI ȘI DEMONSTRĂRII
POSIBILITĂȚII INTERVENȚIEI URBANISTICE

PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU EVENIMENTE

Mun. Motru, str. Ceferistului, nr. 10, nr. cadastral 35793 și 35154, jud. GORJ

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 66/27.06.2022
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Anexe
 - contract de vânzare-cumpărare nr. 1012 din 04.06.2020
 - contract de vânzare-cumpărare nr. 447 din 29.12.2021
 - contract de închiriere nr. 1 din 05.07.2021
 - extras de carte funciară pentru informare nr. 50764 din 21.06.2022
 - extras de carte funciară pentru informare nr. 50765 din 21.06.2022
 - extras de plan cadastral nr. 50766 din 21.06.2022
 - extras de plan cadastral nr. 50767 din 21.06.2022
 - planuri de amplasament și delimitare a imobilului sc. 1: 1.000
 - plan topografic scara 1: 1.000
 - UTR din PUG mun. Motru

B. PIESE DESENATE

- | | | | |
|----|---|-------------------------------|--------------|
| 1. | 1 | - Planșa de încadrare în zonă | sc. 1: 2.000 |
| 2. | 2 | - Planșa situație existentă | sc. 1: 500 |
| 3. | 3 | - Planșa concept propus | sc. 1: 1.000 |

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU EVENIMENTE

Studiul de oportunitate este un prim pas în realizarea unui proiect de investiții, constând în identificarea și analiza oportunităților de investiții într-o anumită zonă geografică sau a unei afaceri într-un anumit domeniu.

Prin **avizul de oportunitate** se vor stabili teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, limitele minime și maxime ale indicatorilor urbanistici, dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise.

Prevederile Legii nr. 350/2001 republicată, completată și modificată (inclusiv Legea nr. 190/26.06.2013), la articolul 32, alineatul (1), pct. c), se menționează că pentru inițierea unui Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea unor prevederi ale PUG și RLU-documentației aprobate, este necesară obținerea prealabilă a unui Aviz de Oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef al localității și aprobat de primarul localității, prin care să se stabilească:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime ;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacități de transport admise.

Conform art. 37, alineatul (4), Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și pentru studiile de fundamentare sau cercetări prealabile, conform competențelor existente.

Beneficiarul (proprietarul) terenului dorește construirea unui spațiu pentru evenimente cu capacitate mare de cca. 500-600 de locuri.

Beneficiarul va înainta Consiliului Local un Studiu de Oportunitate privind inițierea documentației urbanistice derogatorii, în vederea analizării în C.T.A.T.U. mun. Motru.

Acesta va fi corelat cu punctul de vedere al reprezentanților primăriei localității, privind: - *strategia de dezvoltare a localității pentru zona amplasamentului și stabilirea suprafeței ce se va studia prin PUZ, infrastructura existentă și propusă (drumuri, accese, echipare tehnico-edilitară, etc), indicatorii urbanistici maximali existenți și propuși.*

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Beneficiar: **S.C. MINCLARFAM 9 S.R.L. J18/240/12.05.2015, CUI 34491522**
prin administrator MINCIUNĂ ȘTEFAN
Mun. Motru, str. Calea Tismanei, nr. 7, jud. Gorj

Denumirea lucrării : PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU EVENIMENTE

Amplasament: Mun. Motru, str. Ceferistului, nr. 10, nr. cad. 35154 și 35793, jud. Gorj

Teritoriul luat în studiu are 7.153,00 mp.

Elaborator : S.C. PVD ARHITECT S.R.L. - arh. Pasăre Viorel Dorel

Proiect nr. 18/2022

1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul studiat se află în mun. Motru, UTR 8 - zonă activități economice productive, industriale, conform PUG mun. Motru.

Terenul este situat în zona de nord-est a UTR-lui 8, este delimitat de D.J. 671B, strada Ceferistului și calea ferată și se învecinează cu UTR 5 – zonă mixtă (având ca funcțiuni dominate locuirea și spațiile comerciale).

Terenul studiat se învecinează:

- la nord cu D.J. 671B,
- nord-est cu D.J. 671B,
- la sud-est cu Văcaru Gr. Ion și calea ferată industrială,
- la sud cu moșt. Ciortan C. Gheorghe,
- la vest cu teren cu str. Ceferistului, SC Fixing World Cars SRL și SC Transilvania General Import Export SRL.

Terenul studiat în suprafață de 7.153,00 mp se compune din:

- teren cu nr. cadastral 35793, cu suprafața de 3.291,00 mp (teren închiriat de către SC MINCLARFAM 9 SRL de la d-na Dormany Paraschiva), având folosința actuală de teren arabil (2.524,00 mp) și teren curți construcții (767,00 mp);
- teren cu nr. cadastral 35154, cu suprafața de 3.862,00 mp (teren proprietate a firmei SC MINCLARFAM 9 SRL), având folosința actuală de teren arabil.

Pe terenul cu nr. cadastral 35793 există o construcție destinată pentru birouri, dar în realitate, atât construcția cât și terenul sunt nefolosite, neexploatate, iar în unele zone ale terenului au crescut copaci și arbuști necontrolat, haotic.

De asemenea sunt zone de teren cu gunoai aruncate inestetic, astfel încât investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității.

Construcția existentă pe terenul cu nr. cadastral 35793 este racordată la rețelele de energie electrică, apă, canalizare, gaze și telecomunicații/internet, rețele existente pe strada Ceferistului. Unele din aceste rețele tehnico-edilitare se găsesc și de-a lungul drumului județean D.J. 671B, de pe latura nord și nord-est.

Apele pluviale de pe clădire sunt colectate și dirijate spre canalizarea stradală existentă. Deșeurile menajere sunt depozitate în europubele de incintă și sunt evacuate periodic prin grija proprietarului la groapa de gunoi a orașului.

1.3. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul cu nr. cadastral 35793 aparține d-nei Dormany Paraschiva în conformitate cu Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1012 din 04.06.2020 emis de notar public Băzăvan Marian Petrișor și Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 50765 din 21.06.2022 cu drept de folosință de către S.C. MINCLARFAM 9 S.R.L., conform Contract de închiriere nr. 1 din 05.07.2021.

Terenul cu nr. cadastral 35154 aparține societății S.C. MINCLARFAM 9 S.R.L., conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 447 din 29.12.2022 emis de notar public Lungu Raluca Viviana și Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 50764 din 21.06.2022.

1.4. - OBIECTUL LUCRĂRII (STUDIULUI)

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 66 din 27.06.2022, terenul studiat (care se compune din terenul cu nr. cadastral 35793 și terenul cu nr. cadastral 35154), este situat în intravilanul municipiului Motru, jud. Gorj, UTR 8 - zonă unități economice productive, industriale.

Nu este instituit un regim special asupra imobilului, dar pentru schimbarea destinației terenului și stabilirea unor reglementări privind funcțiunile și construcțiile propuse Primăria a considerat, necesar, elaborarea unui PUZ pentru terenul studiat.

Folosința actuală a terenului studiat, în suprafață de 7.153,00 mp, este de teren curți-construcții (737,00 mp) și teren arabil (6.416,00 mp), având destinația lui de zonă unități economice productive, industriale, conform PUG mun. Motru, UTR 8.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Motru nr. 48/29.04.2021.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, care dorește construirea unui spațiu pentru evenimente (tip cort pentru nunți) cu dependențele necesare (bucătărie, spații depozitare, vestiare, grupuri sanitare, zonă de agrement și relaxare, etc.).

Spațiul pentru evenimente este propus a fi amplasat pe terenul cu nr. cadastral 35154, teren care nu are acces direct la străzile învecinate, iar pentru a avea o imagine de ansamblu completă, prezentul PUZ, a luat în calcul și studierea terenului cu nr. cadastral 35793, teren pe care se găsește o construcție destinată pentru birouri (Sc=165,00 mp), care poate fi extinsă, supraetajată și transformată în pensiune turistică, asigurând locuri de cazare pentru invitații la evenimentele organizate.

De asemenea, pentru că pe terenul cu nr. cadastral 35793 se găsește o platformă betonată, se propune realizarea circulației auto și parcare pe acest teren, iar terenul cu nr. cadastral 35154 să fie completat (pe lângă spațiul pentru evenimente) cu foișoare de curte, piscină cu vestiare și grupuri sanitare necesare, alei cu bănci și pergole, spații verzi plantate, terenuri de sport (volei, tenis, etc.) și locuri de joacă pentru copii.

Funcțiunea propusă și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este de zonă mixtă (IS, cu subzona Isco – comerț și alimentație publică și P, cu subzonele Psa – sport și agrement și Pp – plantații protecție).

În viitor, la actualizarea PUG-lui, această zonă mixtă, care este în corelare cu vecinătatea de pe latura nord, poate fi integrată în destinația dată prin PUG aprobat, UTR 5- zonă mixtă.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Se propune un acces auto și pietonal din str. Ceferistului (în colțul nordic al proprietății), cu locuri de parcare pentru viitoarea pensiune (prin transformarea construcției de birouri existentă) și drum realizat din dale până la parcare betonată (platformă betonată existentă). Se vor realiza parcări pentru autoturisme personale (angajați) și clienți (1 loc la 4 persoane), în interiorul incintei. Din numărul total al locurilor de parcare, **minim 4 %** vor fi rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

Se vor realiza alei de circulație pietonale (minim 3,50 m), cu acces până la spațiul pentru evenimente propus (tip cort pentru nunți) cu dependențele necesare (bucătărie, spații depozitare, vestiare, grupuri sanitare, zonă de agrement și relaxare, etc.).

Aceste alei vor fi folosite de către mașinile de intervenție ale pompierilor și mașinile de aprovizionare, ori de câte ori este cazul, în funcție de necesitate.

Se propune amenajarea unui parc - spațiu verde (cu plantații ornamentale și de protecție) destinat pentru odihnă și agrement cu foșoare de curte, piscină cu vestiare și grupuri sanitare necesare, alei cu bănci și pergole, terenuri de sport (volei, tenis, etc.) și locuri de joacă pentru copii.

De asemenea, se propune realizarea împrejmuirii terenului, platformă gunoi și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii Ceferistului pentru apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze. Se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub drumurile și trotuarele propuse, înainte de dalarea sau betonarea acestora, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

3. INDICATORI PROPUȘI. MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR NOI

Prin PUZ se propune schimbarea folosinței terenului arabil (6.416,00 mp) în teren curți-construcții și schimbarea destinației terenului din zonă unități economice productive, industriale în teren destinat pentru zonă mixtă (IS, cu subzona Isco – comerț și alimentație publică și P, cu subzonele Psa – sport și agrement și Pp – plantații protecție), pentru realizarea obiectivelor menționate.

Poziționarea (aliniamentul) construcțiilor va fi stabilit prin PUZ, planșa concept propus și/sau reglementări urbanistice (minim 20,00 m față de axul drumului județean, iar față de limitele laterale ale parcelelor conform Cod Civil – 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele cu ferestre).

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața

destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

UTILIZĂRI PERMISE

- construcții compatibile cu funcțiunea de locuire temporară - cazare turistică (pensiuni, hostel, căsuțe tip camping pentru tabere școlare), construcții sociale (cămin pentru bătrâni), comerț (alimentație publică), agrement-recreere și sport, care nu sunt generatoare de poluare a solului, apei și a aerului.

- echipamente publice specifice zonei mixte.

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 deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00

- depozitarea en-gros

- depozități de materiale refolosibile

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (auto și /sau pietonale)

- stații de betoane

- spălătorii chimice

- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini

- realizarea unor false mansarde

- construcții provizorii

- 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 ÎNĂLȚIME

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a realiza construcții cu regim de înălțime P ... P+2, cu H maxim construcție = 15,00 m pentru construcții cu învelitoare tip șarpantă, în corelare cu regimul de înălțime din P.U.G. mun. Motru, asemănător pentru terenuri destinate locuințelor individuale cu aspect urban.

MODUL DE UTILIZARE A PARCELELOR TERENULUI STUDIAT

P.O.T. maxim propus = 30,00% și C.U.T. maxim propus = 0,90

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- revitalizarea, reabilitarea și reintegrarea urbană a unei zone destinată unei funcțiuni economice productive, industrială care nu mai este viabilă
- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată

- realizarea unor dotări care pot deveni de folosință zilnică
- realizarea unui spațiu verde și agrement, cuterenuri de sport și loc joacă pentru copii
-

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE 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

5. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ - ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament;
- reglementarea funcțiilor acceptate în zonă;
- reglementarea regimului de înălțime, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizarea a terenului;

- crearea unor condiții de distracție, agrement și sport de calitate pentru a asigura un mediu de viață mai bun, mai sănătos, mai sigur și mai liniștit;

- rentabilizarea economică și reabilitarea urbanistică a unui teren amplasat într-o zonă industrială care nu mai este activă și nu mai este de interes, iar ca afacere nu mai este eficientă, dar poate fi reinventată și poate să aducă plus valoare societății S.C. MIDCLARFAM9 S.R.L.

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința terenului arabil (6.416,00 mp) în teren curți-construcții și schimbarea destinației terenului de 7.153,00 mp, din zonă unități economice productive, industriale în teren destinat pentru zonă mixtă (IS, cu subzona Isco – comerț și alimentație publică și P, cu subzonele Psa – sport și agrement și Pp – plantații protecție), pentru realizarea obiectivelor menționate (spațiu evenimente, pensiune, piscină cu vestiare și grupuri sanitare, foșoare de curte, alei pietonale, terenuri de sport, loc de joacă pentru copii, circulații auto, parcări și împrejurimi).

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

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

- Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a incintei,
- 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

Întocmit,
Arh. PASĂRE VIOREL DOREL