

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEZVOLTARE ZONA MIXTA

Municipiul Tg. Jiu
Bulevardul Ecaterina Teodorescu, nr. 48,
—județul GORJ—

Nr. Cadastral 51494

Beneficiar: BABEȘCA VIRGIL

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect: 98 /2025

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PÎRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASĂRE VIOREL DOREL



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 1104/11.08.2025
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Contract de proprietate nr. 144/ 28.02.2025
5. Anexa

B. PIESE DESENATE

1. U01 – Plan de incadrare in zonă
2. U02 – Plan cadastral / topografic cu zona studiată
3. U03- Conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor , modul de asigurare a accesului si utilitaţilor

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: BABEȘCA VIRGIL
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU DEZVOLTARE ZONA MIXTA
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , bulevardul Ecaterina Teodorescu nr. 48, județul Gorj (nr. Cad. 51494)
- Suprafata teren studiat: 920,00mp,
- Numar proiect : 98/2025

PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Prezentul **Studiu de Oportunitate** are ca scop analizarea și justificarea inițiativei de elaborare a unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** pentru schimbarea statutului juridic și urbanistic al unui teren situat în Municipiul Târgu Jiu, bulevardul Ecaterina Teodorescu, nr 48, jud.Gorj (nr. Cad. 51494).

Obiectivul principal al PUZ-ului propus este reglementarea terenului studiat, pentru dezvoltarea unei zone mixte (comerț, servicii și locuire colectivă) în concordanță cu vecinătățile existente.

Date despre solicitare și context legal: Inițiativa elaborării PUZ aparține beneficiarului BABEȘCA VIRGIL, menționat anterior, care a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 1104/2025**. Acest certificat de urbanism, eliberat de Primăria Târgu Jiu, stipulează necesitatea întocmirii unui PUZ pentru schimbarea destinației terenului și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare construirii unui imobil cu funcțiuni mixte. Conform legislației în vigoare, **reglementările tehnico-urbanistice (funcțiuni, POT, CUT, regim de înălțime, etc.)** ale unui teren **pot fi schimbate numai pe baza unui PUZ** aprobat în condiții temeinice. Astfel, demersul de față este în

concordanță cu **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** și **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții**, care prevăd că modificarea indicatorilor tehnico-urbanistici prin PUZ se face cu respectarea procedurilor legale și a avizelor necesare.

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

Conform P.U.G Municipiului Tg-Jiu, terenul se afla in intravilanul localității, in UTR-ului 7 – zona locuinte individuale in regim de inaltime P...P+2 cu functiuni complementare – servicii nepoluante si care nu polarizeaza un trafic intens.

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Localizare și suprafață: Terenul studiat este situat in zona centrala a Municipiului Târgu Jiu, pe bulevardul Ecaterina Teodorescu, având o suprafață totală de **920 mp** (conform măsurărilor cadastrale). Amplasamentul exact corespunde unui teren, aflat pe o cale de acces principala a orasului, cu trafic intens si cu mixt de functiuni, majoritatea constructiilor existente de-alungul bulevardului Ecaterina Teodorescu avand caracter comercial sau de servicii.

Coordonatele și delimitările precise ale terenului sunt prezentate în planșele desenate ale documentației PUZ (plan de încadrare în localitate și plan de situație), anexate la documentație.

Situația actuală a terenului: Din punct de vedere juridic, terenul este în prezent în categoria de folosință **intravilan, curti constructii si agricol** (arabil/livada, conform informațiilor din cartea funciară și PUG actual). Pe teren a existat anterior o locuinta, in sa in prezent acesta este liber de constructii, conform certificatului constatator emis de catre primaria municipiului Tg-Jiu, cu nr. 262268 / 11.09.2025. În teren, suprafața se

prezintă ca un teren plat, liber de construcții, pe care exista bransamente la toate utilitățile.

Terenul reglementat are o forma poligonala , neregulata, perpendicular pe bulevardul Ecaterina Teodorescu si are urmatoarele vecinatati:

- cale de acces , domeniul public al Municipiului Tg-Jiu- la nord;
- nr. cad. 59789, cu destinatia de locuinta - la sud;
- domeniul public al municipiului Tg-Jiu si imobil de locuinte colective - la est,
- bulevardul Ecaterina Teodorescu – la vest.

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

Se propune realizarea unui imobil mixt cu spatii comerciale , servicii si locuire colectiva.

Bulevardul Ecaterina Teodorescu se află in zona centrala a Municipiului Târgu Jiu, caracterizată prin tranziția de la țesutul vechi de locuinte individuale cu caracter semi-urban la tesutul urban modern, cu locuinte colective. Perimetrul studiat este situat în imediata apropiere a centrului orasului, pe o strada intens circulata atat auto cat si pietonal, unde majoritatea constructiilor existente au destinatia de spatii comerciale (magazine alimentare, magazine diverse materiale, farmacii etc), sau spatii pentru prestari servicii (statii pecc, sedii de birouri, saloane de cosmetica, cabinete medicale, restaurante, spatii de cazare, etc). Constructiile vechi, cu destinatia de locuinte au fost majoritatea transformate in spatii de servicii sau comert.

Terenul are deschidere la drumul local:

- Pe latura de vest, la bulevardul Ecaterina Teodorescu

- Pe latura de nord, la calea de acces publica.

Caracteristici ale zonei: Din punct de vedere geomorfologic, zona municipiului Tg-Jiu are un teren relativ plan, făcând parte din lunca inferioară a râului Jiu (deși amplasamentul nu este în imediata vecinătate a râului, se află în câmpia Târgu Jiului). Altitudinea este aproape uniformă, fără diferențe semnificative de nivel, ceea ce favorizează amenajarea pentru construcții fără lucrări majore de terasament.

Rețeaua de drumuri din imediata apropiere cuprinde Bulevardul Ecaterina Teodoriu și strazile adiacente. Accesul auto pe teren se face în mod direct din bulevardul Ecaterina Teodoriu situată pe latura de vest, dar și din calea de acces publică existentă pe latura de nord.

Utilități existente în vecinătate: terenul este racordat la toate utilitățile publice existente, deoarece pe amplasament a existat anterior o locuință.

În concluzie, zona și vecinătățile imediate ale amplasamentului indică un **caracter în transformare**: de la un spațiu rezidențial de locuire individuală spre un spațiu urban mix, predominant cu servicii și comerț, iar în plan secund față de bulevardul Ecaterina Teodoriu cu locuire colectivă. Proximitatea față de alte construcții cu destinație similară sugerează că terenul studiat este potrivit pentru a fi dezvoltat, completând țesutul urban și gama de funcțiuni necesară funcționării vecinătăților.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

A. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul studiu de oportunitate – este de zonă mixtă (comerț, servicii și locuire colectivă) .

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Conform PUG Tg-Jiu, terenul este situat în intravilan, în UTR 7 – subzonă de locuințe individuale. PUZ-ul propune schimbarea de destinație a terenului și crearea subzonei M.7 – zonă mixtă cu funcțiuni de comerț, servicii și locuire.

Pentru evaluarea propunerii, este necesară analizarea încadrării amplasamentului în documentațiile de urbanism existente, în special **Planul Urbanistic General (PUG)** al Municipiului Târgu Jiu și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia. De asemenea, se vor lua în considerare și alte documente strategice sau de planificare teritorială relevante (Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Gorj, strategii de dezvoltare urbană etc.), în măsura în care conțin prevederi referitoare la zona în cauză.

Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu: Conform PUG-ului în vigoare nr. 279 (aprobat prin HCL al Consiliului Local Târgu Jiu, anul 1995), terenul care face obiectul prezentului studiu se află în **perimetrul de intravilan** definit de documentația generală. PUG clasifică această zonă ca fiind parte din **UTR 7**.

Este de menționat că **PUG Târgu Jiu** prevede UTR 7 ca un UTR mixt, cu subzone de locuire individuală, subzone de instituții și servicii, subzone de

locuire colectiva sau subzone industriale. În proximitatea amplasamentului, PUG-ul a prevazut in marea majoritate zona de locuire individuala si in planul secund zona de locuire colectiva, insa aceste prevederi nu mai coresoun realitatii din teren. Majoritatea constructiilor adiacente (precum cel studiat) adapostesc functiuni de comer, servicii sau cazare.

Nu există alte elemente de planificare (precum rezervări pentru echipamente publice majore sau coridoare de utilități) pe amplasamentul studiat, ceea ce înseamnă că dezvoltarea propusă **nu intră în conflict** cu prevederile exprese ale PUG, ci solicită o **actualizare localizată** a acestuia prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) general: În RLU aferent PUG, terenul studiat se afla in subzona de locuire individuala. Astfel, fără modificarea indicatorilor tehnico - urbanistici, beneficiarii nu pot obține autorizație de construire pentru constructia dorita. PUZ-ul propus urmărește tocmai modificarea acestor prevederi pentru parcela în cauză, adică tranziția de la reglementarea de teren pentru locuire individuala la reglementarea de **zonă mixta pentru comert, servicii si locuire colectiva**. Trebuie menționat că RLU general va fi înlocuit sau completat, pentru această zonă, de RLU specific al PUZ-ului (prezentat în Capitolul 6), care va stabili normele urbanistice aplicabile după aprobarea PUZ.

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

Utilități existente în vecinătate: pe bulevardul Ecaterina Teodoriu exista toate rețelele publice de utilitati. Terenul reglementat este deja racordat la utilitatile din vecinatate.

D. REGLEMENTARI

Funcțiune: zona mixta cu servicii, comert si locuire colectiva

Regim înălțime: max. S+P+3E

H max: 15 m

POT max: 50%

CUT max: 1,08

Retrageri: la limita de proprietate față de drumurile situate la nord si vest (conform aliniamentului existent pe bulevardul Ecaterina Teodoriu) , min. 60cm față de limita de proprietate din sud si est.

Acces: se face in mod direct la drumuri publice pe laturile vest si nord.

Utilități: racordare la rețelele publice existente (apă, electricitate, gaze, canalizare menajeră individuală, telefonie, internet)

În cadrul Planului Urbanistic Zonal propus, se vor stabili **reglementări urbanistice** detaliate printr-un **Regulament Local de Urbanism (RLU)** specific zonelor mixte. Aceste reglementări vor defini funcțiunea terenului, condițiile de construire, indicatorii urbanistici, precum și normele de amplasare a clădirilor, circulații, echipare tehnico-edilitară și altele. Scopul este ca noua dezvoltare să fie coerentă, estetica zonei să fie plăcută, iar impactul asupra vecinătăților și mediului să fie unul pozitiv. În cele ce urmează sunt prezentate principalele prevederi și indicatori urbanistici propuși:

Funcțiunea și utilizarea permisă a terenului: Zona studiată va fi încadrată în UTR de tip **M (mixt)** – subzona pentru servicii, comert si locuire colectiva. Funcțiunea predominantă va fi așadar **oricare dintre functiunile de mai sus**. Se permit atât spatii comerciale cat si imobile cu apartamente sau spatii pentru prestarii servicii (birou, spatii de cazare, servicii medicale, alimentatie publica, servicii educationale si sociale pt copii, etc).

Utilizări complementare admise: mici dotări aferente funcțiunilor principale, precum garaje sau anexe pe lot (magazii, copertine auto, posturi trafo, stații de încărcare, etc).

Utilizări interzise: activități industriale, producție, depozitare en-gros, ferme zootehnice sau orice activitate ce produce noxe, trafic greu.

Indicatori urbanistici propuși:

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT):** POT max = **50%**.
Aceasta înseamnă că pe fiecare parcelă, amprenta la sol a clădirii principale (și a anexelor, cumulat) nu poate depăși 50% din suprafața lotului. Un POT de 50% asigură suficient spațiu liber pe parcelă pentru parcuri, circulații auto și pietonale, spații verzi.
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):** CUT max = **1.08**.
Acest coeficient corespunde, de exemplu, posibilității de a avea o clădire cu trei niveluri (parter + etaj 1+etaj 2) ocupând 36% din teren, sau o clădire cu regim de înălțime P+1+2 parțial ocupând 50% din teren.
- **Regim de înălțime și înălțimea maximă:** Se propune un **regim de înălțime maxim S+P+3 (subsol+parter + 3 etaje)**, cu posibilitatea realizării unui nivel mansardat sau a unui pod utilitar. **Înălțimea maximă la cornișă** (în cazul acoperișurilor tip șarpantă) va fi de aproximativ **12 m** de la cota 0 a construcției, iar **înălțimea maximă la coamă (în vârful acoperișului)** va fi de **15m**. Dacă se optează pentru acoperiș terasă, atunci înălțimea maximă la atic va fi similară. La înălțimea maximă se poate adăuga casa de scara în cazul acoperișurilor tip terasă.
- **Retrageri minime (alinieri):** Față de **limita cailor de circulație** (vest și nord), clădirile se vor putea amplasa pe limita de proprietate așa cum este specificul bulevardului Ecaterina Teodorescu, în zonă adiacentă

terenului reglementat. Față de **limita laterale sud**: pentru clădirile izolate se va asigura o retragere minimă de **0,6 m**. Față de **limita posterioară a parcelei (est)**: retragerea minimă va fi de **0,6 m**. Aceste distanțe pot fi ajustate punctual în funcție de situația fiecărei .

- **Parcelarea și suprafața minimă a loturilor**: Prin prezenta documentatie nu se propun lucrari de parcelare sau de alipire, insa acestea se pot realiza ulterior, daca este cazul, cu respectarea prevederilor RGU 525, privind parcelarea.
- **Circulații și accese**: accesul la teren s eface in mod direct din 2 cai de circulatie publice: bulevardul Ecaterina Teodoriu situat pe latura de vest si alee publica de acces, situata in domeniul public al municipiului Tg-Jiu , pe latura de nord. In incinta, in corelare cu destinatia spatiilor propuse in imobilul ce se va construi, se vor realiza circulatii auto, pietonale si parcaje necesare, conform prevederilor RGU 525.

Echipare tehnico-edilitară (utilități) propusă:

- **Alimentare cu apă**: Terenul este deja bransat la rețeau publică.
- **Canalizare menajeră**: Terenul este deja bransat la rețeau publică.
- **Canalizare pluvială și drenaj**: Apele pluviale colectate vor fi deversate controlat in rețeau publică pluvială.
- **Alimentare cu energie electrică**: Terenul este deja bransat la rețeau publică.
- **Alimentare cu gaze naturale**: Terenul este deja bransat la rețeau publică.
- **Telecomunicații**: Terenul este deja bransat la rețeau publică.
- **Deșeuri menajere**: Va fi organizat sistemul de colectare a deșeurilor prin amplasarea punctelor de colectare (pubele de incinta) într-o zonă accesibilă mașinii de salubritate.

Spații verzi și protecții:

- **Spații verzi private:** conform prevederilor RGU 525, se vor realiza un minim de 2% spații verzi, din suprafața totală a terenului.
- **Plantări și amenajare peisagistică:** Se vor planta arbori, arbusti și plante decorative.

Alte prevederi urbanistice speciale:

- Arhitectura clădirilor va fi la latitudinea proprietarilor, însă RLU va stabili câteva **reguli de integrare armonioasă**: de exemplu, se vor recomanda acoperișuri tip terasă (pentru a menține un aspect unitar), culori ale fațadelor neutre sau pastelate (evitând stridentele), înălțimi ale loturilor de înălțime rezonabilă (max 2 m, transparente spre stradă în partea superioară, pentru un aspect deschis). Se pot institui restricții privind realizarea de anexe provizorii inestetice, depozitarea materialelor pe terenurile neconstruite, etc., pentru a menține calitatea urbană a cartierului.
- La nivel de proprietate, nu se vor permite intervenții care ar putea afecta negativ vecinătățile: de ex., amplasarea de ateliere zgomotoase, creșterea animalelor de fermă în curți (decât eventual păsări de curte în număr limitat, cum e uzual la periferiile urbane, dar nu ferme). Toate aceste aspecte pot fi detaliate în RLU pentru a preveni disconfortul în cartier.

E. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Nu se propun dotari de interes public, sau schimbări ale regimului 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 SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINȚA

Implementarea proiectului urbanistic și ulterior construirea efectivă a imobilului propus, vor genera o serie de efecte economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale (UAT) Municipiul Târgu Jiu. Aceste consecințe pot fi analizate atât pe termen scurt (în faza de implementare a PUZ și inițiere a investiției), cât și pe termen lung (după edificarea construcției și integrarea acesteia în oraș).

Consecințe economice pozitive:

- *Creșterea veniturilor locale:* Prin realizarea investiției **veniturile bugetului local** vor crește. Beneficiarul va plăti taxe mai mari pe proprietate (impozit pe clădiri), iar pe parcurs se vor încasa taxe pentru eliberarea autorizațiilor de construire și eventual pentru avize. După darea în folosință a clădirii propuse, se vor genera venituri și din taxele locale aferente serviciilor (salubritate, etc.). Această extindere a bazei de impozitare contribuie la bugetul local, fondurile putând fi reinvestite în servicii publice și infrastructură.

- *Impulsionarea sectorului construcțiilor:* realizarea investiției, destul de mare, va aduce de lucru firmelor de construcții locale, meșteșugarilor, furnizorilor de materiale de construcții. Pe perioada edificării construcției, se creează **locuri de muncă temporare** și se înregistrează un volum de tranzacții economice (achiziții de materiale, echipamente) care contribuie la economia locală. Chiar și după finalizare, noile gospodării vor continua să investească (amenajări, întreținere), generând cerere pentru diverse servicii (amenajări peisagistice, reparații, etc.).
- *Valorizarea zonei și atragerea de investiții complementare:* Odată cu dezvoltarea noului imobil, zona devine mai atractivă și pentru **alte investiții complementare**. De exemplu, dezvoltarea unui spațiu comercial amplu poate justifica deschiderea unor mici afaceri: magazine, cabinete medicale, servicii (frizerie, farmacie, etc.) în apropiere. Acestea la rândul lor creează locuri de muncă și generează taxe locale. Totodată, valoarea proprietăților din jur poate crește, stimulând și alți proprietari să investească în dezvoltare, efect de multiplicare economică la nivel de UAT.

Consecințe economice potențial negative sau provocări:

- *Costuri pentru extinderea serviciilor publice:* Deși investițiile de bază în utilități pot fi acoperite de dezvoltator, **Primăria** va trebui să asigure pe termen lung furnizarea serviciilor publice în noua zonă. Aceasta implică eventuale costuri operaționale suplimentare: colectarea deșeurilor de la noile funcțiuni, etc. Aceste costuri sunt însă compensate în timp de creșterea bazei de impozitare menționate anterior.

Consecințe sociale și asupra comunității:

- *Calitatea vieții:* Pentru locuitorii zonei, noua dezvoltare poate aduce și beneficii sociale – extinderea utilităților ar putea îmbunătăți serviciile

(ex: presiune mai bună la apă dacă se dimensionează corect rețeaua, iluminat public extins), apariția unor spații comerciale sau de servicii, de care au nevoie locuitorii din zona și care acum lipsesc. Totuși, unii rezidenți existenți ar putea percepe și **provocări**, precum un posibil trafic rutier sporit odată cu realizarea investiției. Aceste aspecte trebuie gestionate prin proiectare și eventual măsuri de siguranță (treceri de pietoni, bariere de acces).

În ansamblu, consecințele economice și sociale la nivelul UAT Târgu Jiu sunt **predominant pozitive**. Proiectul contribuie la dezvoltarea Municipiului, atât din perspectiva economică (investiții, venituri, infrastructură), cât și socială (oferă locuințe, crește comunitatea, stimulează îmbunătățiri ale serviciilor). Provocările care apar (costuri de întreținere, necesitatea extinderii serviciilor publice, managementul traficului) sunt gestionabile și sunt de așteptat în cadrul oricărei dezvoltări urbane, putând fi abordate prin planificare adecvată și alocare de resurse în programele multianuale ale administrației locale.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZĂRII **PUZ**

Zona a cunoscut o continuă transformare în funcție de evoluția societății și de necesitățile locuitorilor din adiacență. Modificările de funcțiuni și destinații ale construcțiilor existente și necesitatea unor investiții cu funcțiuni noi, sunt o dezvoltare firească a societății. Orașul se dezvoltă și se modifică, o dată cu trecerea timpului, și cu schimbarea felului de a trăi.

Necesitatea dezvoltării zonelor mixte: O dată cu dezvoltarea orașului, zona în care se afla terenul, situată cândva la limita orașului, a ajuns acum să fie poziționată aproape central. Este normal în acest context ca funcțiunile principale din adiacență să se transforme pe rând din exclusiv

locuire individuala in functiuni complementare locuirii si cu specificul zonelor centrale ale oraselor.

Acum cand traim in epoca vitezei, timpul este o provocare pentru toti cetatenii si existenta in apropierea locuintelor a tuturor serviciilor si dotarilor necesare , zilnice , este cel mai mare atu. De aceea mai mult ca niciodata apare fireasca si absolut necesara dezvoltarea zonelor mixte, ce cumuleaza pe acelasi teren sau chiar in acelasi imobil mai multe functiuni.

Argumente urbanistice: Terenul este intr-o zona de tranzitie de la constructiile mai vechi cu specific semi-urban si destinatia de locuinte individuale, aparute la inceputuri de-alungul strazi, atunci cand orasul era in plin proces de formare, la imobilele de locuinte colective ce au fost construite ulterior, in planul secund ce se dezvolta de-alungul bulevardului Ecaterina Teodorescu. Este necesara dezvoltarea orasului, si transformarea acestuia dintr-un tesut construit cu caracter semi-urban intr-unul cu caracter urban. PUZ-ul ofera acum, cadrul legal si tehnic prin care **autoritatea publica locala** poate stabili conditiile in care aceasta dezvoltare sa aiba loc in mod optim.

Conformitatea cu strategia locala de dezvoltare: Autoritatile locale din Targu Jiu au interesul de a stimula dezvoltarea orasului, pentru a atrage si a retine populatia in oras, a diversifica oferta locativa si de servicii si a creste baza de impozitare locala. Realizarea PUZ-ului vine in completarea dezvoltarilor existente, folosind infrastructura realizata si imbunatatind-o.

Cerinte legale si normative care sustin oportunitatea: Legislatia prevede posibilitatea si cadrul de realizare a PUZ-urilor pentru extinderea intravilanului, atunci cand exista **justificare temeinica** si necesitate. In cazul nostru, justificarea oportunitatii se bazeaza pe:

- (a) cererea concreta a beneficiarilor si intentia de investitie privata in gama de comert si servicii oferite de oras,

- (b) compatibilitatea cu direcțiile de dezvoltare ale orașului,
- (c) acordul implicit al comunității locale – de vreme ce zona este deja un cartier mixt, extinderea sa este de așteptat și acceptată.

Toate acestea constituie argumente solide pentru care Consiliul Local Târgu Jiu poate considera **oportună** promovarea și aprobarea acestui PUZ.

În concluzie, **realizarea PUZ-ului propus este oportună** din multiple perspective: urbanistic (asigură dezvoltare planificată și continuitate urbană), economic (aduce investiții și creștere de valoare), social (oferă spații pentru servicii, comerț și locuințe de calitate) și strategic (aliniază dezvoltarea orașului cu planurile și nevoile actuale).

Studii preliminare nu au identificat impedimente majore, iar beneficiile anticipate depășesc cu mult eventualele efecte negative, care oricum pot fi atenuate prin măsuri corespunzătoare (inclusiv cele descrise în capitolele următoare privind infrastructura și protecția mediului).

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa condițiile de construibilitate pentru a crea o locuință și alte construcții complementare locuirii.

- 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

1.4 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA 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 Pasăre Viorel Dorel

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela

