

Data anuntului: 24.03.2025

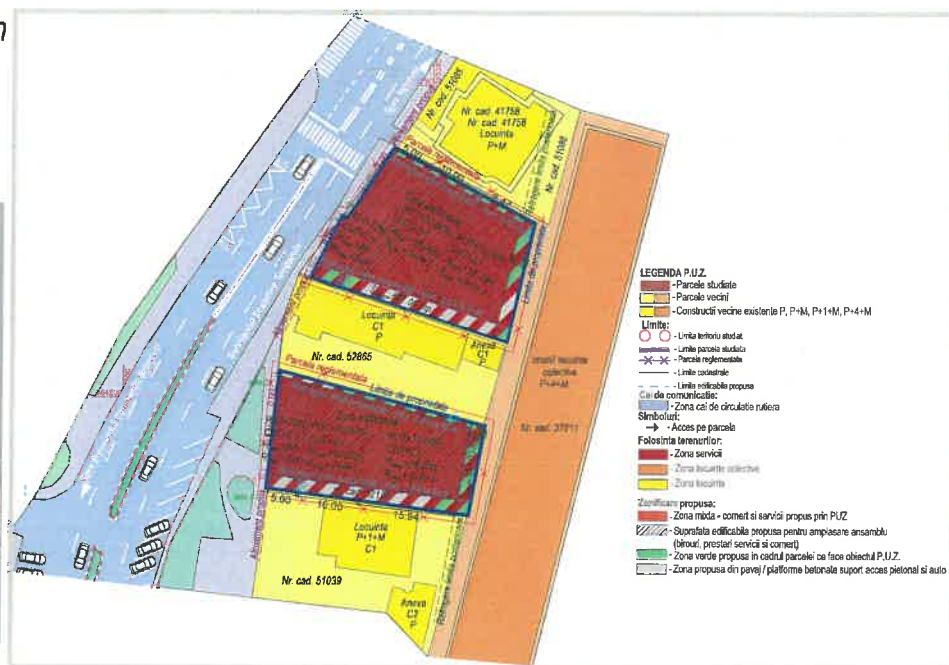
INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ)

Argumentare:

Studiu de oportunitate pentru: Elaborare Plan Urbanistic Zonal: „Dezvoltare zona mixta”

Initiator: S.C. CUW IMPEX S.R.L. prin
Lemnaru Calin Marian

Elaborator: S.C. AHA STUDIO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

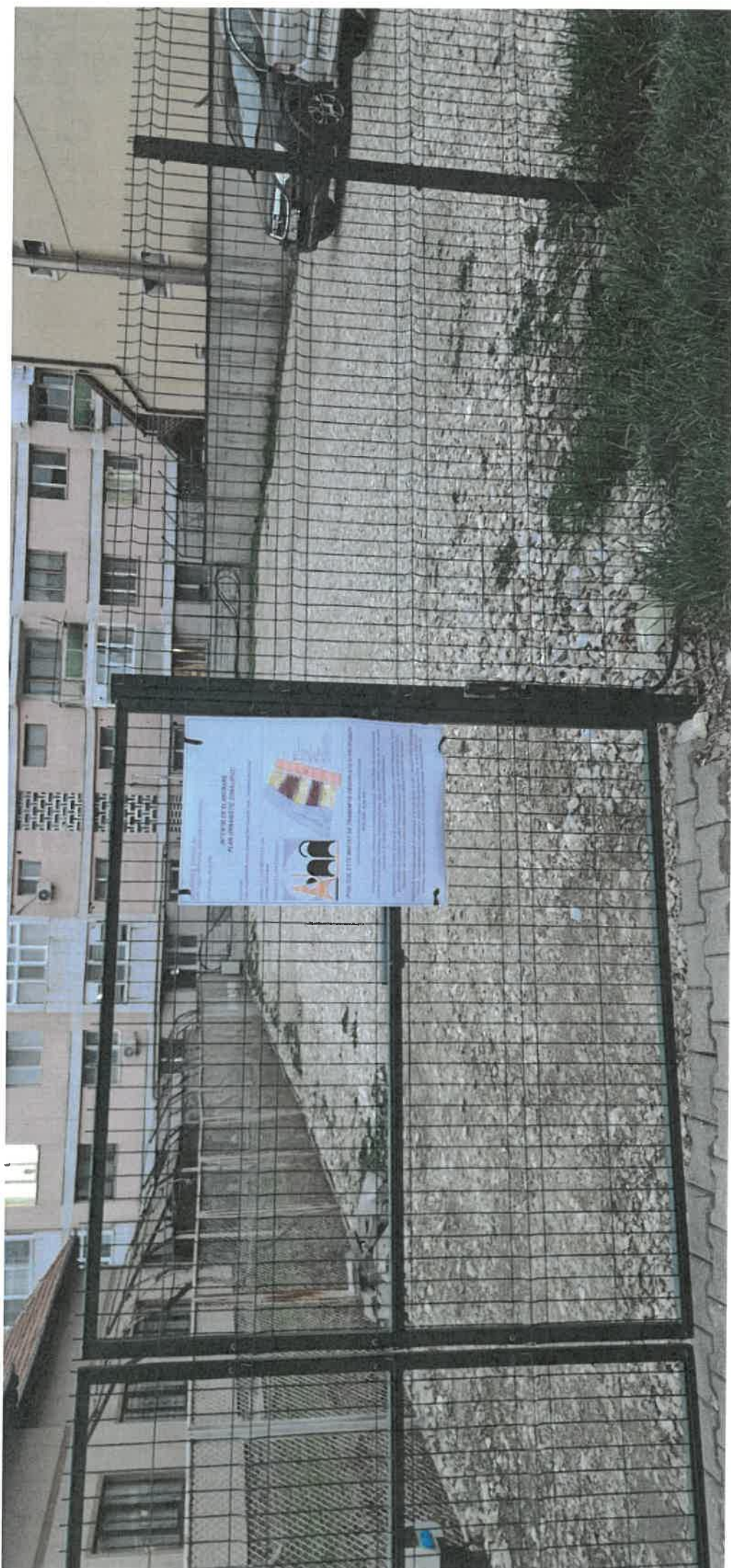
privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal in perioada
24.03.2025 - 02.04.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Luntraru Cristian din cadrul Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului - Primaria Municipiului Targu Jiu cu sediul in Targu Jiu, Bd. Constantin Brancusi, nr. 19, telefon 0253/213317, e-mail: luntrarucristian@targujiu.ro

Observatiile pot fi transmise pe adresa de mail luntraru.cristian@targujiu.ro sau pot fi inregistrate la Centrul pentru Informarea Cetatenilor din cadrul Primariei Municipiului Targu Jiu pana la data de 02.04.2025
Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de eliberare a Avizului de Oportunitate.

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat, in scris (la cerere) si poate fi consultat la sediul Municipiului Targu-Jiu. Documentatia poate fi consultata pe site-ul Primariei Municipiului Targu Jiu www.targujiu.ro in sectiunea Consultare si informare publica PUG/PUZ/PID si la sediul Primariei Municipiului Targu Jiu.





MUNICIPIUL TARGU JIU
DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data anuntului: 24.03.2025

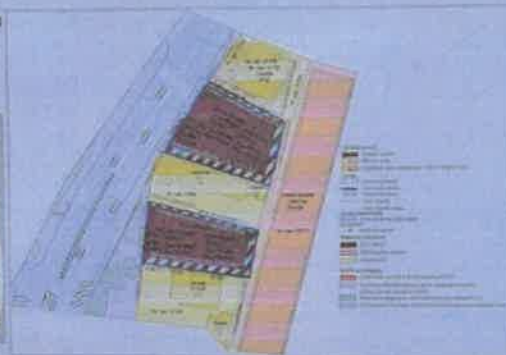
**INTENTIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)**

Argumentare:

Studiu de oportunitate pentru: Elaborare Plan Urbanistic Zonal: „Dezvoltare zona mixta”

Initiator: S.C. CUW IMPEX S.R.L. prin
Lemnanu Calin Marian

Elaborator: S.C. AHA STUDIO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal in perioada
24.03.2025 - 02.04.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Luntranu Cristian din cadrul Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului - Primaria Municipiului Targu Jiu cu sediul in Targu Jiu, Bd. Constantin Brancusi, nr. 19, telefon 0253/213317, e-mail: luntranucristian@targujiu.ro

Observatiile pot fi transmise pe adresa de mail luntranucristian@targujiu.ro sau pot fi inregistrate la Centrul pentru Informarea Cetatenilor din cadrul Primariei Municipiului Targu Jiu pana la data de 02.04.2025

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cenzurilor de eliberare a Avizului de Oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat, in scris (la cerere) si poate fi consultat la sediul Municipiului Targu-Jiu. Documentatia poate fi consultata pe site-ul Primariei Municipiului Targu Jiu www.targujiu.ro in sectiunea Consultare si Informare publica PUG/PUZ/PID si la sediul Primariei Municipiului Targu Jiu



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: SC CUW IMPEX SRL prin Lemnaru Calin Marian**

- **Elaborator – Arh. Camui Iulian**

Arh. Hortopan Alexandru

- **Denumirea lucrării :**

Plan urbanistic zonal – Elaborare Plan Urbanistic zonal: „Dezvoltare zona mixta”– Municipiul Târgu Jiu, Bulevardul Ecaterina Teodorescu, NR. 2, 2A, Jud. Gorj, CF 53642, 53641 si 52126.

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 1.200,00 mp;**
- **pr. nr. 20/2024**

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, Lemnaru Calin Marian reprezentant al firmei SC CUW IMPEX SRL în calitate de proprietar al terenurilor în suprafată totală 1.200,00 mp din care suprafata de 397.00 mp terenul cu nr. cad. 53642, suprafata de 250.00 mp terenul cu nr. cad. 250.00 mp si suprafata de 553.00 mp terenul cu nr. cad. 52126, ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 53642, 53641 si 52126, situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, Bulevardul Ecaterina Teodoriu, nr. 2, 2A, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltarii unei zone mixte din zona de locuinte – alipirea terenurilor cu nr. cad. 53641 si 53642, reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenurilor, a regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenurilor.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr.1052 din 16.07.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenurile situat în zona de nord a orașului.

Incintele reglementate se află în nordul municipiului Târgu Jiu, Bulevardul Ecaterina Teodoriu, nr. 2, 2A, identificate prin C.F. nr. 53642, 53641 si 52126 intravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/1998 prelungit valabilitatea pana la data de 31.12.2026 prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentelor propuse pentru reglementare sunt următoarele:

Pentru terenul cu nr. cad. 53641, 53642:

- la Nord – Nr. cad. 51085, ne. cad. 41758 si ne. cad. 51086;
- la Sud – Nr. cad. 52865;
- la Est – Nr. cad. 37011;
- la Vest – Bulevardul Ecaterina Teodoriu

Pentru terenul cu nr. cad. 52126:

- la Nord – Nr. cad. 52865;
- la Sud – Nr. cad. 51039;
- la Est – Nr. cad. 37011;
- la Vest – Bulevardul Ecaterina Teodorescu

Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta Bulevardului Ecaterina Teodorescu drum asfaltat cu un profil de 12 m carosabil, cu patru benzi doua pe fiecare sens de mers. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri de locuinte si locuinte colective apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+M, P+1+M si P+4+M.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este mixta: comerț, servicii (spații comerciale, birouri), în ceea ce privește investițiile pe terenuri acestea se referă la:

- Asigurarea acceselor pe terenuri, în contextul zonei și a legăturii acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenurilor;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe terenuri, stabilirea de reglementări privind parcarile 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.

Steren = 250.00 mp – nr. cad. 53641 (teren curti constructii situat în intravilan).

Steren = 397.00 mp – nr. cad. 53642 (teren curti constructii situat în intravilan).

Steren = 553.00 mp – nr. cad. 52126 (teren curti constructii situat în intravilan).

Zona mixta (servicii si comert) cu regim mediu de înălțime:

Pentru terenul cu nr. cad. 53641 si 53642

P.O.T. max. propus = 70,00%;

C.U.T. max propus = 2.1;

Pentru primii 5.00 m din teren:

H. max.coama/atic = 8.00 m;

H. max.streasina = 5.00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P;

Pentru urmatorii 10.00 m din teren:

H. max.coama/atic = 15.00 m;

H. max.streasina = 12.00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+2;

Pentru restul terenului:

H. max.coama/atic = 18.00 m;

H. max.streasina = 15.00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+3;

Spatii verzi: - min. 15%

Pentru terenul cu nr. cad. 52126

P.O.T. max. propus = 70,00%;

C.U.T. max propus = 2.1;

Pentru primii 5.00 m din teren:

H. max.coama/atic = 8.00 m;

H. max.streasina = 5.00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P;

Pentru urmatoorii 10.00 m din teren:

H. max.coama/atic = 15.00 m;

H. max.streasina = 12.00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+2;

Pentru restul terenului:

H. max.coama/atic = 18.00 m;

H. max.streasina = 15.00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+3;

Spatii verzi: - min. 15%

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

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

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

În mod general, pentru clădirile de birouri, normele urbanistice stipulează un număr minim de locuri de parcare în funcție de suprafața construită sau de numărul de angajați.

Cerințele comune (în general):

- 1 loc de parcare pentru fiecare 50-100 m² de suprafață construită utilă (în funcție de reglementările locale). De exemplu:

- Dacă o clădire de birouri are 500 m² de spațiu util, ar trebui să existe între 5 și 10 locuri de parcare.

- Dacă suprafața este mai mare, numărul de locuri de parcare crește corespunzător.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse în zonă

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile reglementate se află în nordul municipiului Târgu Jiu, pe Bulevardul Ecaterina Teodorescu, nr. 2, 2A, identificate prin C.F. 53642, 53641 so 52126, curți construcții, intravilan. În momentul de față terenurile sunt împrejmuite și există 3 construcții pe terenul cu nr. cad. 53642 – C1 locuința (183.00 mp), C2 locuința (29.00 mp) și C3 anexa (30.00 mp).

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

Terenurile studiate au o suprafață totală de 1.200,00 mp dintre care terenul cu nr. cad. 53641 suprafața de 250.00 mp, terenul cu nr. cad. 53642 suprafața de 397.00 mp și terenul cu nr. cad. 52126 cu suprafața de 553.00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unor accese (intrare și ieșire autovehicule

din/în incintă) pentru fiecare dintre terenurile propuse. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

1. Birouri și spații administrative:
 - Clădiri de birouri pentru activități administrative, de servicii sau consultanță.
 - Birouri pentru profesii liberale (avocați, contabili, consultanți etc.).
2. Spații comerciale:
 - Magazine, supermagazine, centre comerciale.
 - Restaurante, cafenele, fast-fooduri.
 - Saloane de înfrumusețare, coaforuri, centre de wellness.
 - Bănci, agenții de turism, farmacii, magazine de electronice, librării etc.
3. Servicii de transport și depozitare:
 - Stații de încărcare a vehiculelor electrice.
 - Servicii de curierat, servicii de reparații auto sau centre de distribuție.
4. Hoteluri și facilități de cazare:
 - Hoteluri, pensiuni sau alte facilități de cazare destinate turismului de afaceri sau turismului general.
5. Saloane de evenimente sau săli de conferințe:
 - Săli de evenimente, conferințe sau traininguri care se potrivesc cu activitățile de birou sau comerciale din zonă.
6. Sisteme de utilități și infrastructură:
 - Establismente destinate furnizării de utilități publice (electricitate, apă, internet).
7. Activități educaționale și de formare:
 - Școli, centre de formare profesională, școli private, instituții de învățământ superior.

8. Centre de sănătate:

- Cabinete medicale, clinici private, centre de reabilitare.
- Farmacii și laboratoare de analize medicale.
- Scuaruri publice, spații verzi.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

2. Saloane de înfrumusețare sau centre de wellness:

- De obicei, aceste activități sunt permise cu condiția de a respecta reglementările legate de zgomot, de protecția mediului și de orele de funcționare.
- Este posibil să fie impusă limitarea numărului de vizitatori simultani sau utilizarea unor echipamente speciale pentru a reduce nivelul de zgomot.

3. Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, fast-fooduri):

- De obicei, aceste activități sunt admise cu condiția de a respecta reglementările legate de zgomot, mirosuri și siguranța alimentară.
- Posibilitatea de a amenaja terase în aer liber poate fi condiționată de reglementările locale și de impactul asupra traficului și al vecinătăților.

4. Centre comerciale de dimensiuni mici sau magazine specializate:

- Activitățile de comerț sunt admise cu condiția de a respecta reglementările legate de accesibilitate, parcare, fluxul de clienți și protecția mediului.
- De exemplu, pot exista restricții în ceea ce privește dimensiunea magazinelor sau utilizarea materialelor pentru a asigura o arhitectură uniformă și estetică în zonă.

5. Activități de învățământ sau formare profesională:

- Școli sau centre de formare profesională sunt admise cu condiția de a respecta reglementările legate de zgomot, trafic și siguranță.
- Se pot aplica restricții legate de numărul de elevi/studenți sau orele de funcționare pentru a minimiza impactul asupra vecinătăților.

6. Servicii de transport (stații de combustibil, stații de încărcare pentru vehicule electrice):

- Acestea pot fi admise cu condiția de a respecta reglementările de siguranță și mediu, cum ar fi distanțele față de zonele rezidențiale și măsurile de protecție împotriva poluării.

7. Servicii de curățenie sau de reparații auto:

- Pot fi permise, dar cu restricții în ceea ce privește emisiile de gaze și zgomotul.
- Acestea trebuie să fie echipate corespunzător pentru a preveni poluarea și să îndeplinească reglementările de siguranță și igienă.

UTILIZĂRI INTERZISE

1. Activități industriale poluante:

- Industria grea (ex: fabrici de ciment, metalurgie, chimicale).
- Fabrici care generează poluare fonică, aeriană sau apă.
- Producție de substanțe periculoase sau deșeuri care nu respectă normele de mediu.

2. Stocare de materiale periculoase:

- Depozite sau centre de stocare a materialelor inflamabile sau toxice care pot reprezenta un pericol pentru sănătatea publică și pentru siguranța zonei.

3. Activități agricole:

- Ferme, culturi agricole sau creșterea animalelor, care nu sunt compatibile cu utilizările urbane și care pot cauza disconfort locuitorilor din zonă.

4. Cariere, exploatare miniere sau extracții:

- Activitățile de extracție a resurselor naturale, cum ar fi carierele sau minierele, care pot afecta grav mediul și pot provoca poluare și distrugerea peisajului urban.

5. Parcuri de distracții de mari dimensiuni:

- Parcuri de distracții, parcuri de agrement sau de divertisment de mari dimensiuni care generează un trafic intens și zgomot și care nu sunt compatibile cu scopul zonei de servicii și comerț.

6. Activități de depozitare de mari dimensiuni:

- Depozite mari de bunuri sau centre logistice care nu respectă reglementările de mediu și de trafic sau care generează un flux intens de camioane și vehicule mari.

7. Locuințe individuale (în anumite condiții):

- Deși sunt permise unele locuințe individuale sau blocuri de locuințe în zonele mixte, există limite, iar în anumite zone poate fi interzisă construirea de locuințe sau blocuri de apartamente dacă afectează activitatea comercială și de birouri sau încalcă reglementările privind parcurile și traficul.

8. Activități comerciale de tipul depozitelor en-gros:

- Activități comerciale care implică stocarea în cantități mari a unor bunuri care nu sunt destinate vânzării directe publicului și care generează trafic greu sau poluare.

9. Rămășițe de construcție, gunoarie sau deșeuri:

- Activități care implică gestionarea deșeurilor sau deșeuri industriale sau gunoarie care nu sunt corect gestionate din punct de vedere ecologic.

10. Activități care generează poluare fonică excesivă:

- Cluburi de noapte, baruri cu muzică tare, săli de jocuri sau săli de evenimente care sunt predispuse la creșterea poluării fonice, nesuportată în zonele de birouri și comerț.

11. Stații de servicii auto (în anumite condiții):

- Stații de alimentare cu combustibil sau atelier auto pot fi interzise în anumite zone mixte de servicii și comerț, din cauza poluării, riscurilor de incendiu și a traficului crescut.

12. Activități de tipul sălilor de jocuri de noroc (casino, săli de bingo etc.):

- În funcție de reglementările locale, aceste activități pot fi interzise în zonele destinate în principal activităților comerciale și de birouri din cauza impactului asupra imaginii zonei sau a siguranței publice.

– 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 reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului – dezvoltarea unei zone mixte prin schimbarea din zona de locuințe în zona de servicii și comerț (spații comerciale și birouri).

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea acceselor pe terenuri, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenurilor;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe terenuri, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zone mixte: comerț și servicii, prin realizarea de construcții, având regim maxim de

înălțime maxim S+P, hmaxima coama/atic = 8,00m, Hmaxima streasina = 5.00 m pentru primii 5.00 m ai terenurilor, regim de inaltime maxim de S+P+2, Hmaxima coama/atic = 15.00 m, Hmaxima strasina = 12.00 m pentru urmatorii 10.00 m ai terenurilor si regim de inaltime maxim S+P+3E, Hmaxima coama/atic = 18.00 m, Hmaxima streasina = 15.00m pentru restul din terenuri , alei pietonale, drumuri de incintă, parcare subterane, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, UTR 7 – zona de locuinte Bulevardul Ecaterina Teodorescu cu regim de inaltime P-P+2 in subzone LM.su.7. În subsolul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și iesirea autovehiculelor din incinte 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 constructiile nou propuse se va realiza de pe Bulevardul Ecaterina Teodorescu. În incinta parcelelor se vor realiza: platforme, parcaje subterane, 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 zona Bulevardului Ecaterina Teodorescu 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 rețeaua existentă din zona studiată.

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 rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă

Alimentarea cu energie termică

Centrala pe gaze din rețeaua stradala existenta.

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

La nivel de U.T.R. 7, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenurilor reglementate, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. Prin prezentul proiect se pune în valoare amplasamentele neutilizate, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de spații comerciale și birouri, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel:

- cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, 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 unei zone mixte de servicii și comerț (spații comerciale și birouri) într-o zonă de locuințe și locuințe colective este o abordare urbanistică foarte oportună și benefică din mai multe motive. O astfel de zonă oferă avantaje economice, sociale și de mediu și contribuie la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. Iată câteva motive pentru care această integrare este benefică:

1. Acces facil la servicii și comerț:

- Locuitorii din zona de locuințe beneficiază de acces rapid la diverse servicii și spații comerciale, cum ar fi supermarketuri, bănci, farmacii, cafenele și restaurante, toate aflate la câțiva pași de locuințele lor. Astfel, se reduce necesitatea de a călători pe distanțe mari pentru a îndeplini activități cotidiene.
- Reducerea costurilor de transport: Având la îndemână diverse facilități comerciale și de servicii, locuitorii nu mai sunt nevoiți să folosească mașina pentru a ajunge la aceste locuri, ceea ce reduce costurile de transport și emisiile de carbon.

2. Crearea unui echilibru între viața rezidențială și activitățile economice:

- Zonele de servicii și comerț pot adăuga vitalitate economică în apropierea zonelor rezidențiale, stimulând activitatea comercială locală și creând oportunități economice pentru micii antreprenori.

- Spații comerciale și birouri creează locuri de muncă pentru localnici, contribuind la îmbunătățirea veniturilor și dezvoltarea economică a zonei.

3. Reducerea traficului și a poluării:

- Prin integrarea serviciilor și comerțului în apropierea locuințelor, se reduce necesitatea deplasării pe distanțe lungi și, implicit, a utilizării mașinilor personale. Astfel, traficul în zonă va fi mai redus, iar emisiile poluante vor scădea.

- Locuitorii vor avea posibilitatea să meargă pe jos sau cu bicicleta pentru a ajunge la facilități, promovând astfel mobilitatea sustenabilă.

4. Optimizarea utilizării terenului:

- În multe orașe, terenurile disponibile pentru construcții sunt limitate, iar construirea unei zone mixte (rezidențială, comercială și de birouri) permite maximizarea utilizării eficiente a acestora.

- Utilizarea unui teren pentru mai multe funcțiuni reduce presiunea pe alte zone urbane, contribuind la o dezvoltare urbană compactă și sustenabilă.

5. Îmbunătățirea calității vieții și a interacțiunii sociale:

- Zona mixtă poate crea un mediu urban mai activ, în care locuitorii sunt mai conectați unii cu alții. În apropierea locuințelor, locuitorii vor avea la dispoziție spații pentru socializare, cum ar fi cafenele, restaurante, zone de recreere.

- Aceste interacțiuni pot duce la crearea unui sentiment de comunitate și la o mai bună integrare socială între rezidenți și antreprenori locali.

6. Creșterea atractivității zonei pentru investitori și rezidenți:

- O zonă mixtă bine planificată poate atrage investiții și dezvoltări comerciale, ceea ce poate spori valoarea imobiliară a terenurilor și proprietăților din zonă.

- Aceasta face zona mai atractivă pentru viitorii rezidenți și poate contribui la revitalizarea unor zone urbane sau a unor cartiere mai vechi.

7. Sprijinirea dezvoltării economiei locale:

- Comerțul local și serviciile aflate la parterul clădirilor de locuințe sau în apropierea acestora pot stimula afaceri mici și mijlocii (ex. magazine de cartier, cafenele, saloane de înfrumusețare), generând astfel locuri de muncă și având un impact pozitiv asupra economiei locale.

- Activitățile comerciale și birourile de la parter pot oferi locuri de muncă și pot atrage întreprinderi mici, contribuind la dezvoltarea economică a zonei.

8. Creșterea diversității activităților urbane:

- O zonă mixtă stimulează diversificarea activităților în cadrul aceleiași zone. Locuitorii pot găsi nu doar locuri de muncă în apropiere, dar și opțiuni pentru divertisment, recreere, shopping și servicii în aceleași cartiere.

- Acest lucru contribuie la fluidizarea vieții urbane și permite o organizare mai flexibilă a orașului.

9. Sustenabilitate pe termen lung:

- Zonele mixte contribuie la dezvoltarea unui oraș mai compact, în care locuințele sunt în apropierea locurilor de muncă și a spațiilor comerciale, ceea ce poate duce la un consum mai mic de resurse și un impact mai redus asupra mediului.

- Integrarea spațiilor comerciale și de birouri în zonele rezidențiale poate încuraja construirea de clădiri eficiente energetic și infrastructuri verzi, precum parcuri, alei pietonale și piste de biciclete.

10. Mai multă flexibilitate și adaptabilitate urbană

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. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

