

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Intocmire PUZ – introducere terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii – Mun. Tg-Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, Judetul Gorj, CF 46487, 46488.

Beneficiar:

Surlin Cristian

Proiectant:

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

Pr. nr. 53/2025



1. PIESE SCRISE:

• MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE:

1. Prezentarea investiției/operațiunii propuse;
2. Indicatorii propuși;
3. Modul de integrare a investiției/operațiunii 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 Situația juridică 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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Beneficiar: Surlin Cristian**
- **Elaborator – Arh. Camui Iulian**

Arh. Hortopan Alexandru

- **Denumirea lucrării :**

Plan urbanistic zonal – introducerea terenuri in intravilan in vederea reglementarii de spatii si servicii – Municipiul Târgu Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, Jud. Gorj, CF 46487, 46488.

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46487 di o suprafata de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46488;**
- **pr. nr. 53/2025**



MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, Surlin Cristian în calitate de proprietar al terenurilor în suprafață totală 1.000,00 mp din care suprafața de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46487 și suprafața de 500.00 mp terenul cu nr. cad. 46488, ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 46487 și 46488, situate în extravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, tarla 169, parcela 7,7/1, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenurilor în intravilan, reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenurilor, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenurilor – zona servicii și comerț.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 05 din 09.01.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenurile situate în zona de nord-est a orașului.

Incintele reglementate se află în nordul-estul municipiului Târgu Jiu, tarla 169, parcela 7,7/1, identificate prin C.F. nr. 46487 și 46488 extravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/1998 prelungit valabilitatea până la data de 31.12.2026 prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentelor propuse pentru reglementare sunt următoarele:

Pentru terenul cu nr. cad. 46487:

- la Nord – De 153 – nr. cad. 69352;
- la Sud – Nr. cad. 45534;
- la Est – Nr. cad. 46488;
- la Vest – Nr. cad. 46486

Pentru terenul cu nr. cad. 46488:

- la Nord – De 153 – nr. cad. 69352;
- la Sud – Nr. cad. 45534;
- la Est – Nr. cad. 46489;
- la Vest – Nr. cad. 46487

Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta De 153 (nr. cad. 69352) drum neasfaltat cu un profil de 5 m carosabil. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri de servicii apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este servicii si comert (spatii comerciale, birouri), în ceea ce privește investițiile pe terenuri acestea se referă la:

- 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 construibilitate a terenurilor;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe terenuri, stabilirea de reglementări privind parcările 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 = 500.00 mp – nr. cad. 46487 (teren livada situat în extravilan).

Steren = 500.00 mp – nr. cad. 46488 (teren livada situat în extravilan).

Zona servicii și comerț cu regim mediu de înălțime:

Pentru terenul cu nr. cad. 46487

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

C.U.T. max propus = 2.1;

H. max.coama/atic = 13.00 m;

H. max.streasina = 10.00 m;

Regim de înălțime maxim P+2E;

Spații verzi: - min. 10%

Pentru terenul cu nr. cad. 46488

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

C.U.T. max propus = 2.1;

H. max.coama/atic = 13.00 m;

H. max.streasina = 10.00 m;

Regim de înălțime maxim P+2E;

Spații verzi: - min. 10%

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 desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp;

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

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata 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-estul municipiului Târgu Jiu, pe tarla 169, parcela 7,7/1, identificate prin C.F. 46487 si 46488, livada, extravilan. În momentul de față terenurile sunt imprejmuite conform autorizatiilor de construire nr. 623 din 09.09.2016 pentru terenul cu nr. cad. 46688 si autorizatia de construire nr. 93 din 26.02.2018 pentru nr. cad. 46487.

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

Terenurile studiate au o suprafața totală de 1.500,00 mp dintre care terenul cu nr. cad. 46487 suprafața de 500.00 mp si terenul cu nr. cad. 46488 suprafața de 500.00 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/studenti 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 parcările 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, gunoaie sau deșeuri:

- Activități care implică gestionarea deșeurilor sau deșeuri industriale sau gunoaie 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 (albie) – 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 terenurilor, a regimului de înaltime și retragerile față de limitele terenurilor – dezvoltarea unei zone de servicii și comerț prin reglementarea zonei.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea acceselor pe terenuri, 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 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 de servicii și comerț, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime maxim P+2E, hmaxima coama/atic = 13,00m, Hmaxima streasina = 10.00 m, alei pietonale, drumuri de incintă, parcare supraterrane, 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, teren extravilan nereglementat. Vor fi amplasate parcaje, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea 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 construcțiile nou propuse se va realiza pentru terenurile cu nr. cad. 46487 și 46488 de pe De 153 (nr. cad. 69352). În incinta parcelelor se vor realiza: platforme, parcaje suprateerane, 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 fantana existentă realizată conform autorizației de construire nr. 1 din 03.01.2019.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în bazinul etans vidanjabil propus.

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 lemne propusa.

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 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 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 unei zone de servicii și comerț (spații comerciale și birouri) într-o zonă nereglementată 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.

- Spatii 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 de servicii și comerț (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. 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.

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

