

STUDIU DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ
DE SERVICII, TURISM, DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI SPORTIVE,
RECREATIVE ȘI SĂNĂTATE – Municipiul Târgu Jiu, strada Preajba Mare,
FN, CF 59026**

Beneficiar:

S.C. ENERO FURNIZARE S.R.L.

Proiectant:

Cond. Arh. Teodorescu Ion, atestat RUR: D₂, E₁

Pr. nr. 6/2025

I. PIESE SCRISE:

• MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

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

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Beneficiar:** S.C. ENERO FURNIZARE S.R.L.
- **Elaborator – Cond. Arh.** Teodorescu Ion, atestat RUR: D2, E1
- **Denumirea lucrării :**

Plan urbanistic zonal – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII, TURISM, DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, RECREATIVE ȘI SĂNĂTATE – Municipiul Târgu Jiu, strada Preajba Mare, CF 59026

- **Teritoriul luat în studiu are o suprafață totală măsurată de 8.261,00 mp, din care se reglementează suprafața de 8.261,00 mp;**
- **Proiect nr.6/2025**

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală 8.261,00 mp, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 59026, situată în extravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Preajba Mare, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică a terenului în vederea creării unei zone pentru servicii, turism, sănătate, depozitare, activități sportive și recreative și reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă și cu alte funcțiuni complementare admise.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 972/10.07.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de nord-est a orașului.

Terenul reglementat se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, strada Preajba Mare, identificată prin C.F. nr. 59026, teren situat în extravilan, zona nefiind reglementată din punct de vedere urbanistic.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată cu nr. cad. 43353-construcții de locuințe cu funcțiuni complementare și terenuri private neintabulate;

- la Sud – Teren proprietate privată având nr. cad. 42535-liber de construcții și terenuri neintabulate;

- la Est – Teren cu nr. cadastral 49386 prin care se face și accesul la terenul reglementat la strada Preajba Mare și teren cu nr. cad. 58011-teren ocupat cu construcții de locuințe și anexe-proprietăți private;

- la Vest – Teren neintabulat

Accesibilitatea — Este asigurată prin existența terenului cu nr. cad. 49386 la str. Preajba Mare în partea de est. Fondul construit existent în zona analizată este constituit din clădiri de locuințe aparținând unor proprietari individuali, cu regim de înălțime parter - P, P+1-P+2E și alte funcțiuni complementare zonei.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de a se dezvolta o zonă de servicii (mixtă): turism, sănătate, activități sportive și recreative, și spații de depozitare pentru funcțiunile admise zonei, în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Schimbarea funcțională a terenului în suprafață totală de 8.261,00 mp prin introducerea lui în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, schimbarea destinației celor trei corpuri de clădiri deja existente pe terenul reglementat, din construcții anexe agricole în construcții cu altă destinație conform reglementărilor urbanistice impuse pe acest teren și anume: Corpul nr. 1 va avea destinație ca spațiu pentru depozitare, Corpul 2 spațiu de recreere divertisment și bucătărie, Corpul 3 spațiu SPA;

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;

- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;

- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi. Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

- Amplasamentul studiat are avantajul de a se afla în apropierea intravilanului municipiului Târgu Jiu și are acces din strada Preajba mare prin drumul de servitute de pe terenul cu nr. cad.49386, situate pe latura de Est.

2. INDICATORII PROPUȘI

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 159/1998, teren extravilan pe care sunt amplasate trei corpuri de clădiri cu destinație de anexe agricole toate în regim de înălțime parter, având o suprafață construită totală la sol de 969,80 mp, având un P.O.T. existent de 11,74% și un C.U.T de 0.1

Situația propusă : Subzonă de servicii, agreement, depozitare:

P.O.T. max. propus = 50,00%;

C.U.T. max propus = 1.5;

H. max. = 13,00 m;

Regim de inaltime pâna la P+2E;

Spatii verzi: 40% din suprafața reglementată

Parcaje: Conform R.G.U, Anexa nr. 5.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de construcțiile existente în incintă, funcțiunea și procesul tehnologic necesar, perceperea vizuală din interiorul curții, distanțele până la limitele terenului, distanțele față de construcțiile învecinate, accesul auto și pietonal, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta terenului studiat).

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune introducerea terenului cu nr. cad. 59026 în intravilanul Municipiului Târgu Jiu, pentru amplasarea de construcții pentru servicii turistice, de sănătate, sportive și recreative, depozitare.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, pe strada Preajba Mare, identificată prin C.F. 59026, terenuri arabile și curți-construcții situate în extravilan. În momentul de față terenurile sunt împrejmuite parțial și există construcții pe terenuri conform extras de CF 59026, acestea au fost edificate în baza autorizației de construire nr.17 din 29.01.2025 pentru anexe depozitare produse agricole primare, amenajare teren și împrejmuire.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 8.261,00 mp teren arabil și teren curți-construcții. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru terenul reglementat. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe având incluse spații pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere;
- Funcțiuni de interes general (servicii tehnice și profesionale, servicii de informare, biblioteci, librării, edituri, expoziții, centre și galerii de arta, agenții diverse, servicii financiar-bancare, sedii de asigurări, cofetării, cafenele, magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de arta, etc.)

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Echipamente publice specifice zonelor de servicii și rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde. - construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros; - depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) - locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) - conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albi) - 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 introducerea terenului în intravilanul Municipiului Târgu Jiu pentru dezvoltarea unei zone de servicii.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea accesului pe teren, 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 terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni de servicii, sport și agrement, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime maxim P+2E, h_{max}=15,00m, schimbarea de destinație a construcțiilor deja existente, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, 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. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă 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 terenul reglementat se va realiza de pe strada Preajba Mare prin terenul cu nr. cad. 49386 pe care are constituit drept de servitute. În incinta terenului se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi. Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări 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 utilități și executarea lor pentru investiția propusă se va efectua după obținerea autorizației de construire, în baza unui nou certificate de urbanism și în baza avizelor necesare pentru proiectare, taxe, avize impuse și autorizații necesare de specialitate pentru construire sau pentru funcționare, ce vor fi suportate de beneficiar. Toate racordurile utilităților se vor face fără a se afecta rețelele existente, fiind supuse unor studii întocmite de avizatori pentru o funcționare în parametrii. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de colectare fără afectarea proprietăților vecine.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă - strada Preajba Mare prin extinderea rețelei.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin extinderea rețelei de canalizare menajeră existentă în zona studiată la strada Preajba Mare.

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.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zona studiată - strada Preajba Mare.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

Alimentarea cu gaze-naturale

Alimentarea cu gaze-naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă - strada Preajba Mare, prin extinderea rețelei.

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

La nivel de U.T.R.43, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament utilizat pentru agricultură, 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 servicii, sportive și recreative, consecințele în plan economic și social fiind pozitive.

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a municipiului Târgu Jiu, prin crearea unei zone dedicate activităților preponderant de servicii, sport și agrement, dar și de depozitare.

Prin introducerea terenului în intravilan se urmărește:

- Efectul pozitiv de antrenare în economie;
- Crearea de noi locuri de muncă;

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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 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 investiției este oportună datorită dezvoltării profilului rezidențial ce definește proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei. Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin 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.

Proiectul conține o rezolvare ce permite, sub forma private, dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, servicii, agrement, sport și de depozitare prin reglementarea urbanistică și introducerea amplasamentului studiat în intravilan, ce va avea funcțiunea dominant de servicii.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică introducerea terenului în intravilan sunt:

- Valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a zonei unde se află terenul;
- Dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- Implementarea unor obiective cu impact economic și social asupra comunității locale ce se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

Intocmit,

Cond. Arh. Teodorescu Ion,

