

STUDIU DE OPORTUNITATE

„ELABORARE, AVIZARE ȘI APROBAREA PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚA ȘI ANEXE SI REALIZARE DRUM”

Municipiul Târgu Jiu
Strada DS 1/1, nr. FN,
–județul GORJ-

Nr. Cadastral 67984

Beneficiar: FLORESCU Ion-Mihai

Proiectant: ARHIGUIDE SRL

Proiect 78.2 /2025

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: ARHIGUIDE SRL

ȘEF PROIECT : Arh. PÎRVULESCU Alina-Mihaela

URBANISM: Arh. PASĂRE Viorel-Dorel

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 1537/24.10.2024
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Contract de vânzare-cumpărare nr. 1679/19.08.2024
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U.-01 – Plan de încadrare în zonă
2. U.-02 – Plan cadastral/topografic cu zona studiată
3. U.-03 – Conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesului și utilităților

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: FLORESCU Ion-Mihai
- Elaborator : ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : **ELABORARE, AVIZARE ȘI APROBAREA PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI ”CONSTRUIRE LOCUINȚA ȘI ANEXE ȘI REALIZARE DRUM”**
- Amplasament: - Municipiul Târgu Jiu, Strada DS 1/1, nr. FN, județul Gorj (nr. Cad. 67984)
- Suprafața teren studiat: 537,00 m²,
- Număr proiect : 78.2/2025

PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNI 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, strada DS 1/1, județul Gorj (nr. Cad. 67984).

Obiectivul principal al PUZ-ului propus este **introducerea terenului în intravilan** (în prezent fiind situat în extravilan) și reglementarea acestuia pentru construirea unei locuințe și a unor anexe gospodărești și realizare drum.

Date despre solicitare și context legal: Inițiativa elaborării PUZ aparține proprietarului FLORESCU Ion-Mihai, menționat anterior, care a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 1537/24.10.2024**. Acest certificat de urbanism, eliberat de Primăria Târgu Jiu, stipulează necesitatea întocmirii unui PUZ pentru schimbarea destinației terenului din extravilan în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare construirii locuință și anexe. Conform legislației în vigoare, **intravilanul localităților se stabilește prin**

Planul Urbanistic General (PUG), iar terenurile aflate în extravilan pot fi introduse în intravilan **numai pe baza unui PUZ** aprobat.

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 limitelor intravilanului prin PUZ se face cu respectarea procedurilor legale și a avizelor necesare.

A. PREVEDERILE PUG APROBAT PENTRU TERITORIUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Conform PUG al Municipiului Târgu Jiu, terenul se află în extravilanul localității, la nordul UTR 12 – zona de locuințe UNIRII-CALEA BUCUREȘTI.

B. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Localizare și suprafață: Terenul studiat este situat la periferia Municipiului Târgu Jiu, în zona cunoscută ca **Narcise**, având o suprafață totală de **537,00 m²** (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale). Amplasamentul exact corespunde unui tronson de terenuri în prelungirea/extinderea cartierului rezidențial ANL existent din zona Străzii Narciselor.

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 **extravilan agricol** (arabil/livada, conform informațiilor din PUG actual). În teren, suprafața se prezintă ca un teren plat, liber de construcții, folosit anterior pentru agricultură de mică amploare (culturi sezoniere), iar actualmente lăsat în pârloagă. Nu există construcții sau

utilități pe parcela studiată în momentul de față. Terenul va necesita scoaterea din circuitul agricol, această acțiune urmând a fi realizată conform legii, cu obținerea avizelor necesare de la **Direcția pentru Agricultură Județeană Gorj** (privind schimbarea folosinței terenului) și plata taxelor aferente, acolo unde este cazul. Totodată, se va obține și **Avizul de Mediu**, asigurându-se că viitoarea dezvoltare nu va avea un impact negativ asupra mediului înconjurător. Aceste avize vor fi parte integrantă a procedurii de avizare a documentației PUZ.

Terenul are o formă trapezoidală (dimensiuni maxime 32,60m x 17,60m), este situat în zona de nord a Municipiului Târgu Jiu, într-o zonă în dezvoltare cu locuințe P+1÷P+2 .

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- nr. cad. 49965- la nord;
- nr. cad. 56475 - la sud;
- canal - la est,
- DS 1/1 (nr. cad. 56475) – la vest.

1.2. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

Se propune introducerea terenului în intravilan și realizarea unor construcții cu destinația de locuințe individuale, izolate sau duplex/cuplate și/sau alte funcțiuni complementare.

Amplasamentul se află într-o parte periferică a Municipiului Târgu Jiu, caracterizată prin tranziția de la țesutul urban existent la terenurile libere extravilane. Perimetrul studiat este situat în imediata apropiere a **Cartierului Narciselor**, un cartier rezidențial relativ nou aflat la marginea orașului. În prezent, acest cartier cuprinde loturi pentru locuințe individuale, unele deja construite sau în curs de construire, care marchează extinderea intravilanului

spre zona de centură a Municipiului. Terenul analizat în studiul de față se învecinează la o latură cu acest cartier nou de locuințe, ceea ce îi conferă un caracter strategic din perspectiva continuității zonei construite.

Terenul are deschidere la un drum privat, situat pe latura de Vest , proprietatea Mun. Tg-Jiu. Acest drum este cadastrat fiind identificat cu nr. cad. 67975 și se afla în curs de amenajare, inventariere în domeniu public și transformare în drum public. Până la realizarea acestui fapt proprietarul terenului studiat va solicita Primăriei Mun. Tg-Jiu creare servitute de trecere. Prin intermediul acestui drum privat investitorul are acces în mod indirect la drumul public reprezentat de Strada Marin Preda.

Caracteristici ale zonei: Din punct de vedere geomorfologic, zona Narciselor 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. Solul este de tip aluvionar, cu fertilitate moderată, specific zonei agricole din extravilanul orașului. Nu există elemente naturale notabile pe teren (cum ar fi cursuri de apă permanente sau păduri). Vegetația actuală este constituită din vegetație joasă (ierburi, arbuști sporadici) și eventual câțiva pomi izolați de mici dimensiuni la margini, rămași din foste loturi agricole.

Rețeaua de drumuri din imediata apropiere cuprinde drumul existent al Străzii Marin Preda (stradă de acces locală, parțial modernizată, cu îmbrăcăminte asfaltică spre zona intravilană) și continuarea sa ca drum de pământ sau pietruit în zona extravilanului. Accesul auto în zonă se realizează în prezent din Strada Narciselor, care la rândul său se conectează la șoseaua de centură a orașului (arteră cu două benzi pe sens, de importanță Municipiului, ce permite legături rapide spre alte zone ale Târgu Jiului).

Utilități existente în vecinătate: În cartierul rezidențial Narciselor (zona intravilan existentă) au fost introduse parțial utilitățile publice: rețea de apă potabilă și canalizare, precum și rețea electrică aeriană sau subterană de joasă tensiune pentru alimentarea locuințelor, gaze naturale și rețele de telecomunicații (internet/cablu TV, probabil în curs de extindere pe măsură ce apar consumatori noi).

În concluzie, zona și vecinătățile imediate ale amplasamentului indică un **caracter în transformare**: de la un spațiu rural-agricol spre un spațiu urban rezidențial. Vecinătatea cu alte locuințe nou construite sugerează că terenul studiat este potrivit pentru a fi integrat în intravilan și dezvoltat, completând țesutul urban și folosind infrastructura care treptat se extinde în zona Narciselor.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

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

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este de locuire individuală (izolată, duplex sau cuplată) și alte funcțiuni complementare.

B. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Conform PUG Municipiul Târgu Jiu, terenul este situat în extravilan, la nordul UTR 12 – zona de locuințe UNIRII – CALEA BUCUREȘTI. PUZ-ul propune introducerea în intravilan pentru dezvoltarea locuințelor individuale și cuplate.

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 Municipiului Târgu Jiu în anul 1995, prelungită valabilitatea prin HCL al Municipiului Târgu Jiu nr. 537/2023), terenul care face obiectul prezentului studiu se află **în afara perimetrului de intravilan** definit de documentația generală. PUG clasifică această zonă ca fiind parte din **zona extravilană agricolă** a localității. Cu alte cuvinte, PUG-ul actual nu include terenul în teritoriul intravilan și, implicit, nu îl desemnează pentru funcțiuni urban-construibile. Aceasta este o situație obișnuită pentru terenurile de la marginea orașului care, la data elaborării PUG, nu erau urbanizate.

Este de menționat că **PUG Municipiul Târgu Jiu** prevede ca extinderea intravilanului să se realizeze, de regulă, prin actualizarea PUG sau prin PUZ-uri de extindere justificate de necesități de dezvoltare. În proximitatea amplasamentului, PUG-ul a inclus parțial în intravilan terenurile pe care s-a dezvoltat deja noul cartier de locuințe (zona Narciselor), probabil ca urmare a unui PUZ anterior de extindere. Restul terenurilor adiacente (precum cel studiat) au rămas în extravilan până la promovarea unor noi inițiative de urbanizare. 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, zona extravilan agricol este reglementată foarte strict, practic nepermițând edificarea de construcții cu altă destinație decât cea agricolă sau dotări agricole. **RLU** prevede că **orice construcție de locuințe în afara intravilanului este interzisă**, cu excepția situațiilor speciale permise de lege (ex: ferme, anexele fermelor agricole, instalații tehnice care prin natura lor se amplasează în extravilan etc.). Astfel, fără modificarea încadrării terenului în intravilan, beneficiarii nu pot obține autorizație de construire pentru locuințele dorite. PUZ-ul propus urmărește tocmai modificarea acestor prevederi pentru parcela în cauză, adică tranziția de la reglementarea de teren agricol la reglementarea de **zonă rezidențială construibilă**. 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.

Alte documentații sau reglementări: La nivel județean, **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Gorj** identifică Municipiul Târgu Jiu ca pol de dezvoltare și încurajează extinderea zonelor de locuire într-o manieră planificată, în special acolo unde există infrastructură. Zona de extindere a cartierului Narciselor se înscrie în direcția de dezvoltare periurbană a Municipiului Târgu Jiu spre est și nord-est, conform tendințelor evidențiate în strategia de dezvoltare locală. Nu există arii naturale protejate, monumente istorice sau situri protejate în perimetrul studiat sau în imediata vecinătate, conform listelor oficiale din PUG și a verificărilor în teren. Singurele restricții notabile din documentațiile existente pot fi legate de: necesitatea obținerii avizelor speciale dacă se află rețele de utilități subterane în apropiere (ex: conducte de gaze, linii electrice aeriene de medie tensiune etc., care trebuie identificate – conform planurilor de rețele din PUG sau documentații tehnice ale operatorilor).

În concluzie, conform documentațiilor de urbanism existente, terenul se află în extravilan și nu are destinație de zonă de locuire în prezent. Realizarea PUZ-ului de față este **necesară și justificată** pentru a modifica în mod legal și organizat aceste reglementări, integrând terenul în intravilanul Municipiului Târgu Jiu și atribuindu-i o funcțiune rezidențială. Această inițiativă se aliniază atât cu posibilitățile prevăzute de legislație, cât și cu tendințele locale de extindere controlată a zonei de locuire.

C. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Utilități existente în vecinătate: Pe strada Nicolae Iorga, situată la vest, au fost introduse utilitățile publice: rețea de apă potabilă și canalizare, precum și rețea electrică aeriană sau subterană de joasă tensiune pentru alimentarea locuințelor, gaze naturale și rețele de telecomunicații (internet/cablu TV, probabil în curs de extindere pe măsură ce apar consumatori noi).

D. REGLEMENTARI

Funcțiune: locuințe individuale (izolate sau duplex/ cuplate)

Regim înălțime: max. S+P+2E

H max: 14 m

POT max: 35%

CUT max: 1,40

Retrageri: minim 4,00 m față de drumuri, minim 0,60 m față de vecini și limite laterale/posterioare

Acces auto și pietonal: terenul are deschidere la un drum privat, situat pe latura de Vest, proprietatea Mun. Tg-Jiu. Acest drum este cadastrat fiind identificat cu nr. cad. 67975 și se afla în curs de amenajare, inventariere în

domeniu public si transformare in drum public. Pana la realizarea acestui fapt proprietarul terenului studiat va solicita Primariei Mun. Tg-Jiu creare servitute de trecere. Prin intermediul acestui drum privat investitorul are acces in mod indirect la drumul public reprezentat de Strada Marin Preda.

Pe latura Est paralel cu canalul corector se afla de asemenea un drum privat proprietatea Mun. Tg-Jiu. Acest drum este cadastrat fiind identificat cu nr. cad. 67987 si se afla in curs de amenajare, inventariere in domeniu public si transformare in drum public.

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal propus, se vor stabili **reglementări urbanistice** detaliate printr-un **Regulament Local de Urbanism (RLU)** specific zonei Narciselor. 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 **L (locuire)** – subzona pentru locuințe individuale (izolate sau locuințe cuplate (duplexuri sau case alipite două câte două)). Funcțiunea predominantă va fi așadar **locuire individuală**. Se permit atât case izolate pe parcelă proprie, cât și case cuplate (în oglindă pe limita de proprietate) sau case tip duplex (două unități locative în aceeași clădire).

Utilizări complementare admise: mici dotări aferente locuirii, precum garaje sau anexe gospodărești pe lot (magazii, foișoare), spații de birou sau

activități profesionale fără public, integrate în interiorul locuinței, precum și funcțiuni de mici servicii de proximitate care nu deranjează (de exemplu, un cabinet de cosmetică la parterul unei case, grădinița, un birou de consultanță, pensiune, servicii de cazare, aparthotel etc.), amplasate cu condiția ca acestea să nu transforme caracterul rezidențial al zonei.

De asemenea se permit

- Servicii comerciale și prestări servicii de cartier, cu acces controlat și regim redus de vizitare: magazine alimentare de tip mixt, cofetării, patiserii, cafenele mici (fără terase sonore sau program de noapte), frizerii, saloane de înfrumusețare, croitorii, spălătorii haine (fără degajări poluante), farmacii, birouri de copiere documente, florării, papetării, birouri individuale sau cabinete (contabilitate, consultanță, avocatură, arhitectură, psihologie etc.)

- Dotări medicale nepoluante și fără specific de urgență: cabinete de medicină de familie, cabinete stomatologice

- Dotări religioase și culturale de interes local, exclusiv cu regim redus: capele, biblioteci, centre de activitate civică sau comunitară de cartier.

Condiții generale pentru utilizările complementare:

- Funcțiunile complementare se vor realiza cu respectarea normelor de igienă, protecție a mediului și siguranță la incendiu;

- Nu este permisă amplasarea de funcțiuni generatoare de trafic intens, poluare fonică sau atmosferică, activități industriale sau comerț en-gros;

- Regimul de înălțime al acestor construcții va respecta indicatorii urbanistici generali ai zonei (max. S+P+2E, H max = 14 m);

- Se va asigura în incintă minim un loc de parcare pentru fiecare unitate cu funcțiune complementară și acces pietonal dedicat, dacă funcțiunea primește public.

Utilizări interzise: activități industriale, producție, depozitare en-gros, comerț cu suprafață mare, ferme zootehnice sau orice activitate ce produce noxe, zgomot, trafic greu. De asemenea, nu sunt permise construcții de locuințe colective (blocuri) în această zonă, pentru a menține regimul de înălțime mic și densitatea scăzută, conform intenției inițiale.

Indicatori urbanistici propuși:

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT max): POT max=35%** pentru loturile de casă individuală sau cuplată. Aceasta înseamnă că pe fiecare parcelă, amprenta la sol a clădirii principale (și a anexelor, cumulată) nu poate depăși 35% din suprafața lotului. Un POT de 35% asigură suficient spațiu liber pe parcelă pentru grădină, curte și pentru a păstra un aspect aerisit al cartierului.

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max): CUT max=1,40.** Acest coeficient corespunde, de exemplu, posibilității de a avea o clădire cu 4 niveluri (demisol + parter + etaj 1+ etaj 2) ocupând 35% din teren. (Ex: la un lot de 500 m², 35% înseamnă 175 m² amprentă; cu 4 niveluri, ar rezulta 700 m² suprafață desfășurată, ceea ce reprezintă un CUT = 1.40 =700/500). CUT propus va permite realizarea de locuințe confortabile, cu suprafață desfășurată suficientă, fără a încuraja însă construcții supradimensionate raportat la teren.

- **Regim de înălțime și înălțimea maximă:** Se propune un **regim de înălțime maxim S+P+2E (subsol + parter + doua etaje)**, cu posibilitatea realizării unui nivel mansardat sau a unui pod utilitar. Practic, clădirile vor avea cel mult trei niveluri supraterane utilizabile. **Înălțimea maximă la cornișă** (în cazul acoperișurilor tip șarpantă) va fi de aproximativ **10 m** de la cota terenului amenajat, iar **înălțimea maximă la coamă (în vârful acoperișului)** va fi de **14m**. Dacă se optează pentru acoperiș terasă (deși probabil mai rar în această zonă), atunci înălțimea maximă la atic va fi

similară cornișei. Aceste limite de înălțime asigură o integrare armonioasă cu locuințele existente în cartierul Narciselor (care sunt în majoritate P+2).

- **Retrageri minime (alinieri):** Față de **limita străzii** (aliniamentul la drum public), clădirile vor fi retrase minimum **4,00 m**. Această retragere frontală permite realizarea de grădină și parcare autoturismelor în incintă (în fața garajului sau casei), evitând staționarea vehiculelor pe stradă. Față de **limitele laterale ale parcelei:** pentru clădirile izolate se va asigura o retragere minimă de **0,60 m** pe fiecare parte față de vecini, în timp ce pentru clădirile cuplate/dublate, pe o latură se admite alipirea la calcan (retragere 0, dacă două case sunt lipite), iar pe cealaltă latură se va avea o retragere de minim **0,60 m** față de cealaltă proprietate. Față de **limita posterioară a parcelei:** retragerea minimă va fi de **0,60 m**, asigurând o curte posterioară suficientă și ferestre care nu privesc direct spre curtea vecinului. Aceste distanțe pot fi ajustate punctual în funcție de situația fiecărei parcele (de exemplu, la colțul străzilor se va respecta o **zonă de vizibilitate** și o retragere adecvată), dar regulile generale de mai sus se vor aplica pentru a garanta intimitatea, siguranța la foc între clădiri și un aspect urbanistic plăcut.

- **Prin prezenta documentație nu se propun alipiri sau dezmembrări, însă acestea sunt permise ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.**

- **Circulații și accese:** accesul la terenul studiat se face în mod direct din strada Nicolae Iorga existentă pe latura de vest.

Echipare tehnico-edilitară (utilități) propusă:

- **Alimentare cu apă:** se va face de la rețeaua publică existentă în strada Nicolae Iorga
- **Canalizare menajeră:** se va face de la rețeaua publică existentă în strada Nicolae Iorga

- **Canalizare pluvială și drenaj:** Fiecare parcelă va trebui să gestioneze apele pluviale proprii, ideal prin infiltrație locală (șanțuri perimetrare, drenuri, puțuri absorbante) astfel încât încărcarea sistemului public de canalizare să fie minimă.
- **Alimentare cu energie electrică:** se va face de la rețeaua publică existentă în strada Nicolae Iorga
- **Alimentare cu gaze naturale:** se va face de la rețeaua publică existentă în strada Nicolae Iorga
- **Telecomunicații:** se va face de la rețeaua publică existentă în strada Nicolae Iorga
- **Deșeuri menajere:** Fiecare locuință va respecta normele de colectare selectivă a deșeurilor, conform practicilor impuse de operatorul local de salubritate.

Spații verzi și protecții:

- **Spații verzi private:** Fiecare lot, prin regimul de ocupare (POT 35%), va avea minim 65% din suprafață liberă neconstruită, ceea ce va fi în cea mai mare parte amenajată ca spațiu verde (gazon, grădină, pomi fructiferi sau ornamentali). Astfel, chiar dacă nu sunt prevăzute mari parcuri publice în interiorul ansamblului (datorită caracterului de locuire individuală dispersată), zona va avea un aspect verde, cu grădini personale care contribuie la microclimatul plăcut. Se propune realizarea a minim 20% de spații verzi.

- **Plantări și amenajare peisagistică:** Se vor planta copaci (specii rezistente locale, ex: tei, arțar, mesteacăn, etc.). Proprietarii vor fi încurajați să planteze pomi în curțile lor (inclusiv pentru a îmbunătăți intimitatea față de vecini).

Reglementările de mai sus vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism anexat la documentația PUZ. Prin respectarea acestor reglementări, se va asigura o dezvoltare urbanistică organizată, estetică și

funcțională a cartierului Narcise, compatibilă cu restul orașului și cu interesele publice. De asemenea, aceste reguli oferă claritate pentru viitorii investitori și proprietari, privind ce și cum pot construi, contribuind astfel la un proces de urbanizare previzibil și controlat.

E. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat de HGR 525/1996 republicată, privind parcelarea.

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

Implementarea proiectului urbanistic și ulterior construirea efectivă a locuințelor 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 noilor locuințe și integrarea zonei în oraș).

Consecințe economice pozitive:

• *Creșterea veniturilor locale:* Prin introducerea terenului în intravilan și construirea de locuințe, **veniturile bugetului local** vor crește. Beneficiarii vor plăti taxe mai mari pe proprietate (impozit pe teren intravilan și ulterior impozit pe clădiri), iar pe parcurs se vor încasa taxe pentru eliberarea autorizațiilor de construire și eventual pentru avize. După popularea noilor locuințe, 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.

- *Investiții în infrastructură realizate parțial de dezvoltatori:* De regulă, amenajarea drumurilor interioare, extinderea rețelelor de utilități (apă, canal, electricitate, iluminat public, etc.) în noile zone de locuire sunt suportate de investitorii privați (beneficiari) sau prin parteneriate public-private. Aceasta înseamnă că orașul beneficiază de **infrastructură nouă** fără a suporta integral costurile de la buget. Ulterior, aceste rețele vor fi predate domeniului public și vor servi atât noilor locuitori cât și, eventual, altor dezvoltări ulterioare din vecinătate.

- *Impulsionarea sectorului construcțiilor:* Apariția unui număr de X (de exemplu) loturi de casă ce vor fi construite etapizat va aduce de lucru firmelor de construcții locale, meșteșugarilor, furnizorilor de materiale de construcții. Pe perioada edificării locuințelor, 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 cartier, zona Narciselor devine mai atractivă și pentru **alte investiții complementare**. De exemplu, un număr sporit de locuitori 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 și drumuri pot fi acoperite de dezvoltatori, **Municipiul Târgu Jiu** va trebui să asigure pe termen lung furnizarea serviciilor publice în noua zonă. Aceasta implică eventuale costuri operaționale suplimentare: extinderea traseelor de transport public (dacă este cazul să deservească noul cartier), colectarea deșeurilor de la noile gospodării, mentenanța drumurilor și iluminatului public preluat în administrare, etc. Aceste costuri sunt însă compensate în timp de creșterea bazei de impozitare menționate anterior.

- *Necesitatea ajustării planificării bugetare locale:* Apariția noii zone rezidențiale cere municipalității să includă în planurile sale de investiții elemente precum: amenajarea de spații verzi publice sau loc de joacă în noul cartier, eventual extinderea rețelei de transport public (dacă se decide prelungirea unei linii de autobuz), creșterea capacității unor utilități (pompe de apă, stații de pompare canal, posturi de transformare electrică). Deși nu sunt consecințe negative propriu-zise, acestea sunt **provocări de gestionare** care necesită alocare de resurse și planificare.

Consecințe sociale și asupra comunității:

- *Creșterea populației rezidente:* Dezvoltarea continuă a cartierului ar putea găzdui, estimativ, câteva zeci de familii (funcție de numărul de loturi și de ocupare). Astfel, populația Municipiului Târgu Jiu va crește ușor, contribuind la **întinerirea** comunității, dacă noile locuințe vor fi ocupate preponderent de familii tinere. O creștere moderată a populației este benefică orașului, mai ales în contextul demografic național unde multe orașe mici stagnează sau scad ca populație.

- *Integrarea noii comunități:* Va fi important ca noii locuitori să fie integrați în viața orașului. Din fericire, distanța până în centrul orașului este relativ mică, iar noii rezidenți se vor considera parte a Municipiului Târgu Jiu, contribuind la diversitatea socială. Ei vor folosi infrastructura orașului: școli (copiii din cartier vor merge la școlile existente în oraș), servicii medicale,

spații de agrement, etc. Acest lucru înseamnă o **creștere a cererii** pentru unele servicii publice (de exemplu, dacă sunt mulți copii, poate crește numărul de elevi la școlile din apropiere, ceea ce trebuie planificat din timp).

- *Calitatea vieții:* Pentru locuitorii actuali ai zonei Narciselor, 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 publice amenajate. Totuși, unii rezidenți existenți ar putea percepe și **provocări**, precum un posibil trafic rutier sporit pe Strada Narciselor odată ce cartierul se mărește. Aceste aspecte trebuie gestionate prin proiectare (dimensionarea străzilor) și eventual măsuri de siguranță (trecuri de pietoni, limitatoare de viteză pe străzile din cartier).

- *Coagularea comunității locale:* Odată cu noile locuințe, se conturează un cartier coerent care poate dezvolta un **simț al comunității**. Viitorii locatari, împreună cu cei existenți, pot forma asociații de proprietari sau grupuri civice pentru a-și reprezenta interesele. Acest lucru este pozitiv, întrucât o comunitate organizată poate dialoga mai eficient cu Primăria pentru îmbunătățirea zonei (transport public, siguranță, curățenie, etc.).

Impact asupra mediului social: dezvoltarea cartierului va fi în esență o extindere a zonei urbane, fără a crea segregare sau discontinuități sociale. Locuitorii noilor case vor avea profil socio-economic probabil similar cu al multor alți locuitori de la periferia orașului (familii cu venituri medii care preferă o casă pe pământ). Nu se anticipează tensiuni sociale majore, dimpotrivă, proiectul poate preveni apariția unor dezvoltări necontrolate (de tip cartiere informale) care ar fi putut genera probleme sociale în viitor. Prin planificare, se asigură că toți locuitorii, noi și vechi, au acces la utilități, căi de comunicație și un mediu sigur.

În ansamblu, consecințele economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Târgu Jiu sunt **predominant pozitive**. Proiectul contribuie la

dezvoltarea Municipiului Târgu Jiu, 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 OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII **PUZ**

Zona este în plină dezvoltare, extinderea locuințelor fiind firească și necesară. Se asigură coerența urbană, creșterea valorii terenurilor și veniturilor la bugetul local, contribuind la dezvoltarea comunității.

Necesitatea dezvoltării zonei de locuire: Municipiul Târgu Jiu se confruntă, ca multe alte orașe de mărime medie, cu o cerere constantă pentru locuințe individuale și loturi de case, pe fondul dorinței populației de a beneficia de un mediu rezidențial mai aerisit, în afara aglomerației urbane centrale. Terenul studiat reprezintă o **extindere firească** a intravilanului existent, într-o direcție în care orașul are posibilitatea să se dezvolte rezidențial. Oportunitatea realizării PUZ-ului rezidă în **valorificarea unui teren neutilizat** (în prezent agricol cu productivitate scăzută) prin transformarea lui într-un lot constructibil pentru locuințe, contribuind astfel la satisfacerea cererii de locuințe și la dezvoltarea economică locală.

Argumente urbanistice: Terenul este direct adiacent zonei construite (cartierul Narciselor), deci conversia sa la intravilan ar asigura **continuitatea teritoriului urban** și ar împiedica formarea de fronturi discontinue sau dezvoltări haotice. Prin realizarea PUZ-ului, se poate asigura o **planificare coerentă** a noilor străzi, loturi și utilități, evitându-se astfel extinderea

necontrolată sau apariția de construcții improvizate. În lipsa acestui demers planificat, există riscul ca terenul să fie ocupat pe viitor de construcții ilegale sau neconforme (așa cum s-a întâmplat în unele cazuri în zone periurbane), ceea ce ar crea probleme de urbanism și costuri ulterioare pentru autorități. PUZ-ul oferă cadrul legal și tehnic prin care **autoritatea publică locală** poate stabili condițiile în care această dezvoltare să aibă loc în mod optim.

Conformitatea cu strategia locală de dezvoltare: Autoritățile locale din Municipiul Târgu Jiu au interesul de a stimula dezvoltarea de zone rezidențiale noi, pentru a atrage și a reține populația în oraș, a diversifica oferta locativă și a crește baza de impozitare locală. Zona Narciselor a fost deja identificată ca o direcție de expansiune rezidențială. Realizarea PUZ-ului vine în completarea dezvoltărilor existente, folosind infrastructura realizată și extinzând-o. De asemenea, se aliniază cu principiile de dezvoltare durabilă urbană: utilizează terenuri adiacente orașului (evitând extinderea excesivă spre teritorii mai îndepărtate), densitatea propusă este una redusă spre medie (specifice locuințelor individuale), deci nu generează aglomerație, și permite păstrarea unei părți din caracterul verde al zonei (prin grădinile și spațiile verzi aferente loturilor).

Justificare economică: Din punct de vedere economic, introducerea terenului în intravilan și dezvoltarea lui aduce **valoare adăugată** semnificativă. Terenul agricol extravilan are în prezent o valoare de piață mult inferioară terenului intravilan construibil; prin realizarea investiției (utilități și drumuri) și parcelarea pentru loturi de casă, valoarea proprietății crește, ceea ce stimulează atât investiția privată cât și veniturile bugetare locale (impozite pe proprietate mai mari după transformare, taxe pentru autorizarea construcțiilor etc.). Mai mult, construcția efectivă a locuințelor va genera activitate economică în sectorul construcțiilor, creând locuri de muncă temporare și stimulând consumul de materiale și servicii locale.

Impact social și comunitar: se va realiza **extinderea comunității locale** din Municipiul Târgu Jiu. Noile locuințe vor putea fi ocupate de familii tinere sau persoane din localitate și împrejurimi, ceea ce va duce la creșterea ușoară a populației rezidente. Aceasta poate avea efecte pozitive, cum ar fi: diversificarea comunității, dezvoltarea de noi relații sociale, apariția unor mici afaceri locale pentru a deservi zona (magazine de proximitate, servicii). Totodată, proiectul răspunde unor nevoi sociale – oferă oportunitatea pentru cetățeni de a-și construi o locuință individuală într-o zonă planificată și dotată cu utilități, evitând dispersia în zone fără infrastructură.

Eficiența utilizării terenului și evitarea pierderii unor resurse importante: Deși transformarea unui teren extravilan presupune ocuparea unei suprafețe agricole, în cazul de față terenul nu este unul cu utilizare agricolă intensivă sau cu valoare naturală deosebită. Suprafața relativ redusă (câteva hectare) și poziția sa imediat lipită de oraș fac ca **impactul asupra fondului agricol** să fie minim, mai ales în comparație cu beneficiile urbanistice și socio-economice. S-a avut în vedere și faptul că orașul dispune în continuare de teren agricol periurban suficient în jur, astfel încât conversia acestei parcele nu afectează securitatea alimentară locală. Ba mai mult, o dezvoltare rezidențială compactă aici poate feri alte terenuri mai valoroase agricole de la o urbanizare dispersată.

Cerințe legale și normative care susțin oportunitatea: Legislația prevede posibilitatea și cadrul de realizare a PUZ-urilor pentru extinderea intravilanului, atunci când există **justificare temeinică** și necesitate. În cazul nostru, justificarea oportunității se bazează pe:

- (a) cererea concretă a beneficiarilor și intenția de investiție privată în locuințe,
- (b) compatibilitatea cu direcțiile de dezvoltare ale orașului,

- (c) inexistența altor alternative echivalente (de ex. în intravilanul actual al orașului, poate nu mai există suficiente loturi disponibile pentru astfel de locuințe individuale),
- (d) acordul implicit al comunității locale – de vreme ce zona Narciselor este deja un cartier în creștere, 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 locuințe și dezvoltă comunitatea) și strategic (aliniază extinderea 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;
- PUZ 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 PUZ 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 PUG și a opiniei inițiatorilor, conținutul PUZ 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;
 - POT, CUT,
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic și arheologic de patrimoniu
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile
- Măsuri de protecție a mediului
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Reglementări - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul

Local de Urbanism

1.4 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA ȚUTORITĂȚII 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 <ul style="list-style-type: none">- Întocmire PUZ- Studiu de fezabilitate- Studiu de fezabilitate- Studii de teren (topografic, geo, hidrologic)- 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 montaj - 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 Viorel-Dorel PASĂRE

arhitect Alina-Mihaela PÎRVULESCU