

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELĂRII SI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

Municipiul Tg. Jiu
Strada Ursati, nr. FN,
–județul GORJ-

Nr. Cadastral 70382

Beneficiar: DIACONU GIGI

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 82 /2025

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT: ARH. PÎRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: ARH. PASĂRE VIOREL DOREL

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 959/10.07.2025
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Contract de proprietate nr. 1714/18.05.2021 si 4051/25.06.2019,
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

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

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: DIACONU GIGI
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , strada Ursati, nr. FN, județul Gorj
(nr. Cad. 70382)
- Suprafata teren conform actelor de proprietate: 6902,00mp,
- Suprafata teren conform masuratorilor cadastrale: 6824,00mp,
- Numar proiect : 82/2025

PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Prezentul **Studiu de Oportunitate** are ca scop analizarea și justificarea inițiativei de elaborare a unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** pentru schimbarea statutului juridic și urbanistic al unui teren situat în Municipiul Târgu Jiu, strada Ursati, jud.Gorj (nr. Cad. 70382).

Obiectivul principal al PUZ-ului propus este **parcelarea terenului și reglementarea acestuia pentru construirea de locuințe individuale, case duplex și locuințe cuplate** (înșiruite sau alipite două câte două).

Date despre solicitare și context legal: Inițiativa elaborării PUZ aparține beneficiarului DIACONU GIGI, menționați anterior, care a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 959/10.07.2025**. Acest certificat de urbanism, eliberat de Primăria Târgu Jiu, stipulează necesitatea întocmirii unui PUZ pentru parcelarea terenului și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare construirii de locuințe. Conform legislației în vigoare, **parcelarea terenului intr-un numar de minim 4 parcele numai pe baza unui PUZ** aprobat în condiții temeinic.

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.**

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

Conform P.U.G. Municipiului Tg-Jiu, terenul se afla in intravilanul localității, in UTR-ului 38 – zona de locuinte individuale Ursati LM.u 38- predominant rezidentiala cu cladiri parter de tip semiurban.

B. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Localizare și suprafață: Terenul studiat este situat la periferia Municipiului Târgu Jiu, în cartier Ursati, având o suprafață de **6902 mp** conform actelor de proprietate și o suprafață de **6824 mp** conform măsurărilor cadastrale. Amplasamentul exact corespunde unui tronson de teren în prelungirea/extinderea cartierului rezidențial existent la intrarea in localitatea componenta Ursati..

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

Situația actuală a terenului: Din punct de vedere juridic, terenul este în prezent în categoria de folosință **intravilan neproductiv si agricol** (arabil, conform informațiilor din cartea funciară și PUG actual). În teren, suprafața se prezintă ca un teren cu declivități accentuate, 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 are o formă dreptunghiulară (185m x 34m), este situat în zona de nord – vest a Municipiului, în localitatea compoenta Ursati, într-o zonă în dezvoltare cu locuințe P+1.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- Ungureanu Florin- la nord;
- nr. cad. 43294 - la sud;
- nr. cad. 42037 Strada Ursati- la est,
- nr. cad. 45593 (drum privat) – la vest.

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

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

Cartierul Ursati 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 Ursati**, 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. 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:
 - o Drumul local - situat în partea de Est – strada Ursati
 - o Drum privat – situat în partea de Vest

Caracteristici ale zonei: Din punct de vedere geomorfologic, zona Ursati are un teren relativ plan, făcând parte din lunca râului Șușița (deși amplasamentul nu este în imediata vecinătate a râului). 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. 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 pe latura de est, strada Ursati (drum județean modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică) și drumul privat existent pe latura de est.

Utilități existente în vecinătate: În cartierul Ursati (zona intravilan existentă) au fost introduse parțial utilitățile publice: rețea de apă potabilă, gaze naturale, precum și rețea electrică aeriană sau subterană de joasă tensiune pentru alimentarea locuințelor și rețele de telecomunicații (internet/cablu TV. În schimb, pe terenul propus pentru parcelare, aceste utilități nu există încă și vor trebui **realizate, după aprobarea PUZ.**

În concluzie, zona și vecinătățile imediate ale amplasamentului indică un **caracter în transformare**: de la un spațiu rural-agricol spre un spațiu urban rezidențial. Proximitatea față de alte locuințe nou construite sugerează că terenul studiat este potrivit pentru a fi dezvoltat, completând țesutul urban și folosind infrastructura existentă în cartierul Ursati.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

A. FUNCȚIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA 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 SOLICITATA

Conform P.U.G Municipiului Tg-Jiu, terenul se află în intravilanul localității, în UTR-ului 38 – zona de locuințe individuale Ursati LM.u 38 - predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban.

PUZ-ul propune parcelarea terenului și reglementarea acestuia pentru dezvoltarea locuințelor individuale (izolate, duplex sau cuplate) și alte funcțiuni complementare locuirii.

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu: Conform PUG-ului în vigoare nr. 279 (aprobat prin HCL al Consiliului Local Târgu Jiu, anul 1995), terenul care face obiectul prezentului studiu se află în **perimetrul intravilan** definit de documentația generală. În documentația grafică a PUG,

terenul apare în UTR 38 – zona de locuințe individuale Ursati LM.u 38- predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban.

PUZ-ul propus urmărește tranziția de la reglementarea de teren agricol la reglementarea de **zonă rezidențială constructibilă**. 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 Ursati se înscrie în direcția de dezvoltare periurbană a Municipiului spre vest și nord-vest, 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).

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

Utilități existente în vecinătate: În cartierul rezidențial Ursati (zona intravilan existentă) au fost introduse parțial utilitățile publice: rețea de apă potabilă, gaze naturale, precum și rețea electrică aeriană sau subterană de joasă tensiune pentru alimentarea locuințelor și rețele de telecomunicații.

D. REGLEMENTARI

Funcțiune: locuințe individuale, duplex, cuplate

Regim înălțime: max. S+P+2E

H max: 12 m

POT max: 35%

CUT max: 1,05

Retrageri: min. 5 m față de drumuri (drumul de acces privat propus și strada Ursati), min. 0,60 m față de vecini și limite laterale/posterioare

Acces: se propune realizarea unui drum privat de acces de 7 m lățime (6 m carosabil + 1 m trotuar pe o singură parte), prevăzut cu loc de întoarcere în capăt. Drumul privat propus (cu dublu sens), are acces și ieșire în strada Ursati.

Utilități: racordare la rețelele publice existente (apă, electricitate, gaze, telecomunicații).

În cadrul Planului Urbanistic Zonal propus, se vor stabili **reglementări urbanistice** detaliate printr-un **Regulament Local de Urbanism (RLU)** specific zonei Ursati. 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 și 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, gradinita, un birou de consultanță, pensiune, servicii de cazare, aparthotel etc.), amplasarea 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 = 12 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:

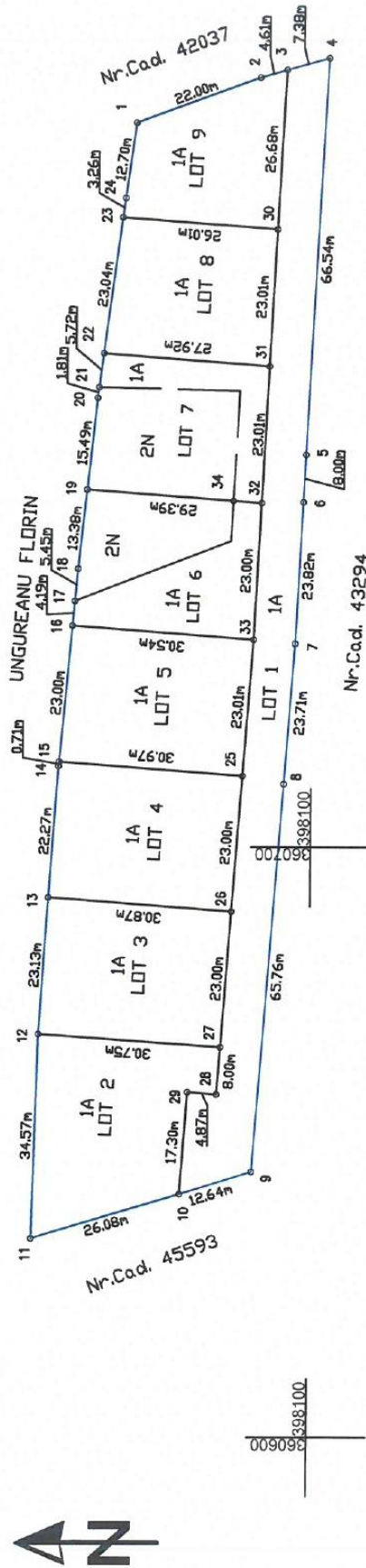
- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT):** POT max = **35%** pentru loturile de casă individuală sau cuplată. Aceasta înseamnă că pe fiecare parcelă, amprenta la sol a clădirii principale (și a anexelor, cumulat) nu poate depăși 35% din suprafața lotului. Un POT de 35% asigură suficient spațiu liber pe parcelă pentru grădină, curte și pentru a păstra un aspect aerisit al cartierului.
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):** CUT max = **1.05**. Acest coeficient corespunde, de exemplu, posibilității de a avea o clădire cu trei niveluri (parter + etaj 1+etaj 2) ocupând 35% din teren. (Ex: la un lot de 500 mp, 35% înseamnă 175 mp amprentă; cu trei niveluri, ar rezulta 525 mp suprafață desfășurată, ceea ce e un CUT = $525/500 = 1.05$). 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 maximă la coamă (în vârful acoperișului)** va fi de **12m**. Dacă se optează pentru acoperiș terasă (deși probabil mai rar în această zonă), atunci înălțimea maximă la atic va fi similară. Aceste limite de înălțime asigură o integrare armonioasă cu locuințele existente în cartierul Ursati (care sunt în majoritate tot P+1).
- **Retrageri minime (alinieri):** Față de **limita străzii** (aliniamentul la drum public și la drumul privat de acces propus), clădirile vor fi retrase minimum **5 m**. Această retragere frontală permite realizarea de grădină ornamentală 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 1 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.
- **Parcelarea și suprafața minimă a loturilor:** Prin PUZ se va propune o reconfigurare a loturilor, conform propunerii următoare

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE

SCARA 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA(MP)	ADRESA IMOBILULUI
70382	6824	MUN. TARGU JIU, CARTIER URSATI, PUNCT "CAPUL SATULUI URSATI", T.38 P.84/1, JUD. GORJ
CARTE FUNCIONARA NR.	70382	UAT. TARGU JIU



TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DESLIPIRE IMOBIL

Nr. cad.	Situatia actuala (inainte de deslipire)		Situatia viitoare (dupa deslipire)	
	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Nr. cad.	Descrierea imobilului
70382	6072	A	1391	LOT 1
	752	N	784	LOT 2
			711	LOT 3
			711	LOT 4
			707	LOT 5
			370	LOT 6
			320	LOT 7
			228	LOT 8
			433	LOT 9
TOTAL	6824		TOTAL	6824

Executant: ing. ANGHILUS SORIN IOAN
 Confirma executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta actiunii cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila ANGHILUS SORIN IOAN
 Data: 12.08.2025

Inspector
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
 Semnatura si parafe
 Data:
 Stampila BCFI

- **Circulații și accese:** Se va realiza un drum privat de acces care să asigure accesibilitatea fiecărei parcele. Profilul transversal propus pentru drumul de acces va fi de aproximativ **7 m lățime totală a domeniului public**, cu **carosabil de 6 m** (suficient pentru două benzi de circulație rezidențială) și **trotuar de 1 m** lățime pe o sg parte . Toate parcelele vor avea **deschidere și acces auto/pieton al la un drum public** (nou creat sau existent). Locurile de parcare necesare pentru fiecare locuință (minim 1 loc pe lot, conform normelor actuale pentru locuințe individuale) vor fi asigurate în interiorul fiecărei parcele (în garaj sau în curte), astfel încât străzile să rămână libere pentru circulație.

Echipare tehnico-edilitară (utilități) propusă:

- **Alimentare cu apă:** se poate face de la rețeau publică existentă în strada Ursati
- **Canalizare menajeră:** sisteme individuale de colectare a apelor uzate;
- **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 să fie minimă.
- **Alimentare cu energie electrică:** se poate face de la rețeau publică existentă în strada Ursati
- **Alimentare cu gaze naturale:** se poate face de la rețeau publică existentă în strada Ursati
- **Telecomunicații:** se poate face de la rețeau publică existentă în strada Ursati
- **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.
- **Plantări și amenajare peisagistică:** Proprietarii vor fi încurajați să planteze pomi în curțile lor (inclusiv pentru a îmbunătăți intimitatea față de vecini).

Alte prevederi urbanistice speciale:

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

aceste aspecte pot fi detaliate în RLU pentru a preveni disconfortul în cartier.

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, 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. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Se propune cedarea drumului de acces privat propus, catre primaria Municipiului Tg-Jiu si inventarierea acestuia in domeniul public.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

1.3. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINȚA

Implementarea proiectului urbanistic și ulterior construirea efectivă a 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 parcelarea terenului 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, **Primăria** 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 familii (în funcție de numărul de loturi și de ocupare). Astfel, populația Municipiului 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, 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 Ursati odată ce cartierul se mărește. Aceste aspecte trebuie gestionate prin proiectare (dimensionarea străzilor) și eventual măsuri de siguranță (treceri de pietoni, limitatoare de viteză în 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 Târgu Jiu sunt **predominant pozitive**. Proiectul contribuie la dezvoltarea Municipiului, atât din perspectiva economică (investiții, venituri, infrastructură), cât și socială (oferă locuințe, crește comunitatea, stimulează îmbunătățiri ale serviciilor). Provocările care apar (costuri de întreținere, necesitatea extinderii serviciilor publice, managementul traficului) sunt gestionabile și sunt de așteptat în cadrul oricărei dezvoltări urbane, putând fi abordate prin planificare adecvată și alocare de resurse în programele multianuale ale administrației locale.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZĂRII **PUZ**

Zona 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 zonelor adiacente construite, într-o direcție în care orașul are posibilitatea să se dezvolte rezidențial. Oportunitatea realizării PUZ-ului rezidă în **valorificarea unui**

teren neutilizat (în prezent neproductiv sau agricol cu productivitate scăzută) prin transformarea lui într-un lot construibil pentru locuințe, contribuind astfel la satisfacerea cererii de locuințe și la dezvoltarea economică locală.

Argumente urbanistice: Terenul este direct adiacent zonei construite (cartierul Ursati), deci parcelarea sa asigură **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 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 Ursati 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 aliază 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 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 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 (magazin 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 arabil presupune ocuparea unei suprafețe agricole, în cazul de față terenul nu este unul cu utilizare agricolă reală sau cu valoare naturală deosebită.

Cerințe legale și normative care susțin oportunitatea: Legislația prevede posibilitatea și cadrul de realizare a PUZ-urilor pentru parcelari și extinderea zonelor construite, 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) inexistenta altor alternative echivalente (de ex. în intravilanul actual al oraşului, poate nu mai există suficiente loturi disponibile pentru astfel de locuinţe individuale),
- (d) acordul implicit al comunităţii locale – de vreme ce zona Narciselor este deja un cartier în creştere, extinderea sa este de aşteptat şi acceptată.

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

În concluzie, **realizarea PUZ-ului propus este oportună** din multiple perspective: urbanistic (asigură dezvoltare planificată şi continuitate urbană), economic (aduce investiţii şi creştere de valoare), social (oferă locuinţe şi dezvoltă comunitatea) şi strategic (aliniază extinderea oraşului cu planurile şi nevoile actuale).

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa condiţiile de construibilitate pentru a crea o locuinţă si alte construcţii complementare locuirii.

- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al municipiului Tg. Jiu. Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni si restricţii necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor în zona studiată. Pe baza analizei critice a situaţiei existente, a prevederilor

P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

- Organizarea rețelei stradale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,

- Zonificarea funcțională a terenurilor,

- Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,

- Indici și indicatori urbanistici:

- regim de aliniere; - regim de înălțime; - P.O.T., C.U.T.,

- Dezvoltarea infrastructurii,

- Statutul juridic și circulația terenurilor,

- Delimitarea și protejarea fondului architectural - 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 ȚĂTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile 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 prefazibilitate - Studiu de fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini - Verificări de proiect 	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - Construcții și instalații - Montaj utilaje tehnologice - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport - Dotări - Active necorporale 	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	Proprietar

Întocmit

arhitect Pasăre Viorel Dorel

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela