



# Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși, nr.19, 210192, Târgu Jiu, Județul Gorj, România, CUI RO 4956065  
Tel. +40.253.213317, Fax. +40.253.214878, [www.targujiu.ro](http://www.targujiu.ro), e-mail: primariatargujiu@targujiu.ro



## DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 120911 din 20.04 2026

### RAPORT DE SPECIALITATE

**La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 134/2020, NR.CADASTRAL 56087”, STRADA MARIN PREDA, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ.**

Având în vedere solicitarea domnului **Vodislav Cristian pentru S.C. Optistar S.R.L.**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 317981/18.11.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 134/2020 pentru construire imobil de locuințe colective cu spații pentru comerț la parter, accese auto și pietonale, spații verzi, locuri de parcare, rețele tehnico-edilitare.

Având în vedere prevederile Certificatelor de Urbanism nr. 1371/18.10.2022 și nr. 1541/06.11.2025, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 11/11.03.2024 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 67/22.08.2025 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1371/18.10.2022), respectiv de Avizul Arhitectului șef nr.142/19.03.2025.

Documentația Planul Urbanistic Zonal:„Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020, strada Marin Preda, județul Gorj, CF 56087, 61581, 61580, Târgu Jiu, județul Gorj, având ca inițiator pe S.C. Optistar S.R.L., elaborată de proiectantul S.C. SEARCH STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Iulian S. Cămui- pentru categoria D F6, proiect nr. 55/2023, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 23.10.2023, cu ocazia demarării Etapei 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 285 din 31.05.2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în perioada 23.10.2023- 16.11.2023, de informare și consultare a populației.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, înregistrate la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 298016/16.11.2023, 284678/20.07.2022, 284676/20.07.2022 cu privire la documentația PUZ :„Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020, strada Marin Preda FN, județul Gorj, CF 56087, 61581, 61580 Târgu Jiu, județul Gorj- initiator pe S.C. Optistar S.R.L., elaborate de proiectantul S.C. SEARCH STUDIO S.R.L.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. SEARCH STUDIO S.R.L, organizată în data de 20.11.2023, de la ora 14:00, în Sala de Ședințe a Consiliului Local, a participat o persoană interesată. În cadrul întâlnirii cu proiectantul S.C. SEARCH STUDIO S.R.L, au fost discutate detalii din proiect, iar proiectantul a răspuns conform anexei la procesul verbal din data de 20.11.2023, ora 14,00.

Etapa 2 a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 98822 din 19.02.2024, și s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Terenurile reglementate situate în Târgu Jiu, strada Marin Preda, în suprafață totală de 2.549,00 mp, înscrise în CF 56087, CF 61581, CF 61580, au ca proprietar pe S.C. Optistar S.R.L., conform CF anexate.

Terenurile reglementate sunt libere de construcții.

**Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 142/19.11.2025, sunt următorii:**

- POT max.= 40%;
- CUT max.= 2,4;
- Regim maxim de înălțime: S+P+5E;
- Hmaxim = 21,00 m
- Retrageri: se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U.03- „Reglementări urbanistice- zonificare”, astfel:
- retragerea minimă față de aliniament la strada Marin Preda- 6,30 m;

- retrageri minime față de limitele laterale= minim 14,45 m față de limita de proprietate vestică și minim 7,00 m față de limita de proprietate estică;
- retrageri minime față de limitele posterioare =4,25 m;
- **spații verzi și plantate minim**= 13% conform Deciziei etapei de încadrare nr. 11/11.03.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- **circulații și accese:** Accesul auto la terenul reglementat se va realiza din strada Octavian Goga, accesul pietonal din strada Octavian Goga și strada Marin Preda, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr.266405/26.09.2024;
- **parcaje:** necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;
- **echiparea tehnico edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala beneficiarului prin racorduri/branșamente la rețelele publice de apă, canalizare menajeră, electricitate, și gaze naturale din strada Marin Preda, conform planșei nr. U.04 –Reglementări urbanistice-echipare edilitară și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 060060043740/2024, Aparegio Gorj- aviz nr. 966/05.02.2024, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 43929-319.520.307/31.01.2024.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996.

În cazul în care parcelele sunt partial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectiv rămasă în proprietatea privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniul public.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1<sup>3</sup>), avizul Arhitectului- Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

**Autorizația de construire se va emite cu respectarea operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism nr. 55/2023 cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu planul de acțiune asumat.**

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr. 55/2023 compusă din (ps+pd) este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T) și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1<sup>4</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal proiect nr. 55/2023, acesta va avea o valabilitate **de 8 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

***Celelalte prevederi al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 134/2020, care nu fac obiectul prezentei hotărâri, rămân neschimbate și se aplică în continuare în forma aprobată.***

După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29 alin. 2<sup>1</sup> din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.134/2020, strada Marin Preda FN, județul Gorj, CF 56087, 61581, 61580 Târgu Jiu, județul Gorj, *initiator*- S.C. Optistar S.R.L., proiectant S.C. AHA STUDIO S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură arhitect Alexandru-Liviu V. Hortopan -pentru categoria Dz2 E, proiect nr. 55/2023, la cererea inițiatorului S.C. Optistar S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,  
Atribuții delegate  
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,  
Luntraș Gribțian