



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, e-mail: primariatargujiu@targujiu.ro



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 49089 din 27.01 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ MIXTĂ: ANSAMBLU DE CLĂDIRI ȘI FACILITĂȚI CU FUNCȚIUNI MIXTE-COMERCIALE, BIROURI, ÎNVĂȚĂMÂNT, TURISM, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, RECREATIVE ȘI DISTRACTIVE, SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ”, STRADA ISLAZ, FN, JUDEȚUL GORJ, NC. 60828, 60829, 52560

Având în vedere solicitarea doamnei **Surupăceanu Bianca Aida**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu u numărul 42379/19.01.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte-comerciale, birouri, învățământ, turism, activități sportive, recreative și distractive, sănătate și asistență socială, amenajare accese auto și pietonale, spații verzi și locuri de parcare.

Având în vedere prevederile Certificatelor de Urbanism nr. 999/08.07.2024 și 1010/09.07.2024, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 6/03.02.2025 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 130/13.11.2025, respectiv de Avizul Arhitectului șef nr. 130/13.11.2024.

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă mixtă : ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte-comerciale, birouri, învățământ, turism, activități sportive, recreative și distractive, sănătate și asistență socială”, strada Islaz, FN, județul Gorj, CF 60828, 60829, 52560 Târgu Jiu, județul Gorj, *initiatori*- S.C. Eurotulip S.R.L. și Enero Furnizare S.R.L., proiectant S.C. seARCH STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. arhitect Iulian S. Cămui-pentru categoria D E6-pentru partea scrisă și urbanist Fintînă Marian-pentru categoria DzoE-pentru partea desenată, proiect nr. 99/2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 27.12.2024, cu ocazia demarării Etapei 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 60 din 27.11.2024 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în perioada 03.12.2024-27.12.2024, nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție. La întâlnirea cu proiectantul S.C. seARCH STUDIO S.R.L, care a fost organizată în data de 31.12.2024, ora 14:00, în Sala de Ședințe a Consiliului Local, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapă 2 a a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 118021 din 11.04.2025, și s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Suprafața reglementată de 4.959,00 mp este situată în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Islaz, FN, județul Gorj, în UTR 2 Zonă industrială nord, identificată prin: CF nr. 60828, 60829, 52560 proprietari S.C. Eurotulip S.R.L. și Enero Furnizare S.R.L, fiind delimitată **la nord:** terenuri curți-construcții proprietăți private având nr. cad. 73767 și 73759, **la sud:** strada Islaz proprietate publică, având nr. cad. 74066, **la vest:** drum având nr. cad. 74067, **la est:** strada Islaz având nr. cad. 74066, drum având nr. Cad. 74068 și proprietăți private nr. cad. 73767. Terenul cu nr. cadastral 52560 teren arabil este liber de construcții pe terenul cu nr. Cadastrale 60828 și 60829 terenuri curți-construcții sunt amplasate 4 corpuri de clădiri anexe și industrial edilitare propuse pentru modernizare și schimbări de destinație.

Categoria funcțională existentă: Conform PUG-Zonă industrială nord UTR.2.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarilor: construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte-comerciale, birouri, învățământ, turism, activități sportive, recreative și distractive, sănătate și asistență socială, amenajare accese auto și pietonale, spații verzi și locuri de parcare, conform planșei nr. 03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 141 din 06.11.2025, sunt următorii:

Funcțiunea propusă pe terenul beneficiarilor: funcțiuni mixte;

- POT max.= 70%;
- CUT max.= 3,8;
- Regim maxim de înălțime: P+4E;
- Hmaxim = 18,00 m

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. 03-„Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:
- retragerea minimă față de aliniament la strada Islaz amplasată în partea de sud;
- retrageri minime față de limitele laterale= 2,00 m, 3,80, 0,60;
- retrageri minime față de limitele posterioare =7,00 m, 1,75, 1,00;
- **spații verzi și plantate minim**= 13,69% pe terenul de 4.959,00 mp, rezultând 679,00 mp conform Deciziei etapei de încadrare nr. 6/03.02.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- **circulații și accese:** Accesele auto și pietonale la terenurile reglementate se vor realiza conform avizului Comisiei de circulație nr. 169896/04.08.2025;
- **parcaje** necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa nr. 5 din R.G.U. în funcție de funcțiunile propuse la faza DTAC.

Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare.

În cazul în care parcelele sunt parțial 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 domeniu public.

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 investitorului/beneficiarului, în conformitate cu planșa 04-„Reglementări urbanistice echipare edilitară” și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 14483/16.12.2024, Aparegio Gorj –aviz nr. 10075/16.12.2024, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 62322-320.398.516/23.01.2025.

La eliberarea Autorizațiilor de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr. 99/2024 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[^]1 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:”Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă mixtă : ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte-comerciale, birouri, învățământ, turism, activități sportive, recreative și distractive, sănătate și asistență socială”, strada Islaz, FN, județul Gorj, CF 60828, 60829, 52560 Târgu Jiu, acesta va avea o valabilitate **de 7 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

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 [^]1 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:”Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă mixtă : ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte-comerciale, birouri, învățământ, turism, activități sportive, recreative și distractive, sănătate și asistență socială”, strada Islaz, FN, județul Gorj, CF 60828, 60829, 52560 Târgu Jiu, județul Gorj, elaborat de proiectantul S.C. seARCH STUDIO S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arhitect Iulian S. Cămui, proiect nr. 97/2024, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand Constantin

Întocmit
Lunțaru Cristian