



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. 89610 din 26.03 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 COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM ȘI SERVICII”.

Având în vedere solicitarea domnului **Fîntînă Marian** pentru **S.C. Eurotulip S.R.L.**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 68912 din 25.02.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru construire spații comerciale, turism, servicii, depozitare, locuințe colective.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 986/17.07.2025, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 7/13.01.2026 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 148/13.10.2025 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 986/17.07.2023, respectiv de Avizul Arhitectului șef nr. 160/27.02.2026.

Documentația Planul Urbanistic Zonal: „Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii” strada Hidrocentralei, nr. 49, Târgu Jiu, județul Gorj, având ca inițiator pe S.C. Eurotulip S.R.L., elaborată de proiectantul S.C. PROFINTOP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: master urbanist Marian-Vasile I. Fîntînă, atestat pentru categoria D₂₀ E, proiect nr. U5/2025, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 16.01.2026, 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 16.01.2026-31.01.2026, de informare și consultare a populației.

Nu fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentația PUZ: „Reconversie funcțională din subzonă industrială în subzonă comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii”, strada Hidrocentralei, nr. 49, Târgu Jiu, județul Gorj – inițiator S.C. Eurotulip S.R.L., elaborată de proiectantul S.C. PROFINTOP S.R.L.

Etapa 2 a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 41168 din 11.02.2026, și s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Terenurile reglementate sunt situate în Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, în suprafață totală de 34.233,00 mp, înscrise în CF 57161, 38887, au ca proprietar S.C. Eurotulip S.R.L., conform CF anexate.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 160/27.02.2026, sunt următorii:

- POT max.= 70%;
- CUT max.= 0,96;
- Regim maxim de înălțime: S+P+3E;
- Hmaxim = 16,00 m
- Retrageri: 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 Hidrocentralei și la strada Bicăz= 4,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= 0,60 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 0,60 m;
- retragere față de limita terenului cu nr. cadastral 58537 = minim 5,00 m.
- **spații verzi și plantate minim=5%** conform Deciziei etapei de încadrare nr. 7/13.01.2026 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;

- **circulații și accese:** Accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de circulație nr. 326503/16.12.2025, emis în baza studiului de circulație, orice modificare a soluției tehnice avizate necesită reluarea analizei Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu.

- **parcaje:** se vor asigura pe terenul proprietatea beneficiarului, conform prevederilor Normativului pentru proiectarea parcajelor și Anexei nr. 5 din R.G.U. la HG 525/1996. în funcție de funcțiunile propuse la faza DTAC;

- 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 investițiile propuse se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, 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 Hidrocentralei, conform planșei nr. 04 –Reglementări-echipare tehnico-edilitară și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 17412/24.11.2025, Aparegio Gorj- aviz nr. 11772/10.11.2025, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 81569-321.503.493/05.11.2025.

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 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 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.(1³), 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. U5/2025 cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției, conform planului de acțiune asumat.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr. U5/2025 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 proiect nr. U5/2025, acesta va avea o valabilitate **de 8 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 comercială, depozitare, locuințe colective, turism și servicii” strada Hidrocentralei, nr. 49, județul Gorj, județul Gorj, CF 57161, 38887, Târgu Jiu, județul Gorj – initiator S.C. Eurotulip S.R.L., elaborată de proiectantul S.C. PROFINTOP S.R.L, specialist cu drept de semnătură master urbanist Marian-Vasile I. Fîntînă, atestat pentru categoria D₂₀ E, proiect nr. U5/2025, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Luntru Cristian