



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.targuiju.ro, e-mail: primariatarguiju@targuiju.ro



ISO 9001
LL-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400534



ISO 37001
LL-C (Certification)
Certificat nr. 4006000

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 29548 din 16-03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „Introducere teren în intravilan, creare drum acces și construire locuințe”.

Având în vedere solicitarea domnului **Drăghici Ruben**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 64428 din 18.02.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru introducerea terenului în intravilan, creare drum de acces și construire locuințe.

Având în vedere prevederile Certificatelor de Urbanism nr. 1365/20.09.2024, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 27/04.06.2025.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 150/13.03.2025 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1365/20.09.2024, respectiv de Avizul Arhitectului șef nr. 145/19.11.2025).

Documentația Planul Urbanistic Zonal: „Introducere teren în intravilan, creare drum acces și construire locuințe”, municipiul Târgu Jiu, strada Frăsinetului, județul Gorj, având ca inițiator pe Drăghici Ruben, elaborată de proiectantul S.C. SEARCH STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Alexandru Liviu Hortopan, atestat pentru categoriile D2E, proiect nr. 274/2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 27.03.2025, 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 27.03.2025-10.04.2025, de informare și consultare a populației.

Nu fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentația PUZ: „Introducere teren în intravilan, creare drum acces și construire locuințe”, strada Frăsinetului, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj – inițiator Drăghici Ruben, elaborată de proiectantul S.C. SEARCH STUDIO S.R.L.

Etapa 2 a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 236448 din 27.08.2025, și s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Terenurile reglementate sunt situate în municipiul Târgu Jiu, strada Frăsinetului, în suprafață totală de 7.549,00 mp, înscrise în CF 71058, 71059, 71060, 71061, 71062, 71063, 71064, 71065, 71066, 71067, 71068, 71069, 71070, 71071, 71072, 71073, 71074, 71075, 71076, 71077, au ca proprietar Drăghici Ruben, conform CF anexate.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 145/19.11.2025, sunt următorii:

- POT max.= 35%;
- CUT max.= 0,9;
- Regim maxim de înălțime: P+1E;
- Hmaxim = 7,99 m
- Retrageri: se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U.03- „Reglementări urbanistice- zonificare”, astfel:
- retragerea față de drumul privat propus- 3,00 m;
- retrageri față de limitele laterale pentru loturile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19- stradal- 3,00 m, lateral stanga 2,00 m, lateral dreapta 0,60 m, posterioara- minim 2,00 m;
- retrageri față de limitele laterale pentru loturile 8 și 12- stradal 3,00 m, lateral stanga 0,60 m, lateral dreapta 2,00 m, posterioara- minim 2,00 m.

- retrageri față de limitele laterale pentru lotul 9- stradal- 3,00 m, lateral stanga 0,60 m, lateral dreapta 2,00 m, posterioara-minim 2,00 m.
- retrageri față de limitele laterale pentru loturile pentru 10 și 11- stradal- 3,00 m, lateral stanga 2,00 m, lateral dreapta 0,60 m, posterioara minim 2,00 m
- **spații verzi și plantate minim**=15% din suprafața terenului reglementat;
- **circulații și accese:** Accesul la terenul reglementat se va asigura din strada Frăsinetului, prin drumul privat propus prin PUZ, conform planșei de circulație juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică nr.05;
- **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-minim un loc pe parcelă;
- 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala beneficiarului prin extinderi ale rețelelor publice de apă, electricitate, și gaze naturale din strada Frăsinetului, conform planșei nr. U.04 –Reglementări-echipare edilitară și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 15320/31.03.2025, Aparegio Gorj- aviz nr. 3185/15.04.2025, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 68289-320.910.654/28.03.2025, canalizarea menajeră se va realiza în sistem individual cu bazine etanș vidanjabile prevăzute cu racorduri la o viitoare rețea de canalizare menajeră ce se va realiza în zonă.

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. 274/2024 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. 274/2024 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 proiect nr. 274/2024, acesta va avea o valabilitate **de 6 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: „Introducere teren în intravilan, creare drum acces și construire locuințe” municipiul Târgu Jiu, strada Frăsinetului, județul Gorj, CF 71058, 71059, 71060, 71061, 71062, 71063, 71064, 71065, 71066, 71067, 71068, 71069, 71070, 71071, 71072, 71073, 71074, 71075, 71076, 71077 – initiator Drăghici Ruben, elaborată de proiectantul S.C. SEARCH STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură arhitect Alexandru Liviu Hortopan, atestat pentru categoriile D₂zE, proiect nr. 274/2024, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin