



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



ISO 9001

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



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat 4006000

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 52339 din 30.01......2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 412/25.07.2022, PENTRU REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” STRADA IONEL TEODOREANU, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ.

Având în vedere solicitarea domnului **Petrescu Daniel** pentru **S.C. Biomass Pellets Systems S.R.L** înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 330561/02.12.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru revizuire PUZ aprobat prin HCL nr. 412/25.07.2022 pentru reparcelare și construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare, rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație rutieră și pietonală.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 199/20.02.2025, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 54/01.10.2025 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 174/07.08.2025 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 199/20.02.2025), respectiv de Avizul Arhitectului șef nr.146/24.11.2025.

Documentația Planul Urbanistic Zonal: „Revizuire PUZ aprobat prin HCL nr. 412/25.07.2022 pentru reparcelare și construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare”, strada Ionel Teodoreanu, județul Gorj, CF 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162, Târgu Jiu, județul Gorj, având ca inițiator pe S.C. Biomass Pellets Systems S.R.L., elaborată de proiectantul S.C. ARHIMANIAC PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Iulian S. Cămui- pentru categoria D F6, proiect nr. 04/2025, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 08.10.2023, cu ocazia demarării Etapei 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 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 08.10.2025-23.10.2025, de informare și consultare a populației.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația PUZ : „Revizuire PUZ aprobat prin HCL nr. 412/25.07.2022 pentru reparcelare și construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare”, strada Ionel Teodoreanu, județul Gorj, Târgu Jiu, județul Gorj- initiator pe S.C. Biomass Pellets Systems S.R.L., elaborate de proiectantul S.C. ARHIMANIAC PROJECT S.R.L.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. ARHIMANIAC PROJECT S.R.L., organizată în data de 29.10.2025, de la ora 10:00, 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. 302383 din 07.11.2025, și s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Terenurile reglementate situate în Târgu Jiu, strada Ionel Teodoreanu, în suprafață totală de 21.683,00 mp, înscrise în CF 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162, au ca proprietar pe S.C. Biomass Pellets Systems 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. 146/24.11.2025, sunt următorii:

Pentru subzone SZ1-SERVICII

- Regim maxim de înălțime= S+P+3E;
- Hmaxim= 16,50 m;
- POTmaxim= 50%;
- CUTmaxim= 2;

Se va respecta limita minimă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U.03- „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea minimă față de aliniament la drumul privat având nr. cadastral 69028= 6,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= laterală vest=10,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m;
- spații verzi și plantate minim= 15% conform Deciziei etapei de încadrare nr. 54/01.10.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- circulații și accese: Accesele auto și pietonale la parcele reglementate se vor realiza direct la drumul având nr. cad. 69028 aprobat prin documentația de urbanism cu HCL nr. 412/25.07.2022 (mai puțin loturile 1-6 care sunt aliniate la strada Ionel Teodoreanu, vor avea acces direct la aceasta;
- 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. 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;

Pentru subzone SZ2-LOCUINTE

- Regim maxim de înălțime= S+P+2E;
- Hmaxim= 12,50 m;
- POTmaxim= 35%;
- CUTmaxim= 1,5;

Se va respecta limita minimă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U.03- „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea minimă față de aliniament la drumul privat având nr. cadastral 69028=6,00 m, respective 23,00 m față de strada Ionel Teodoreanu situată în partea de est;
- retrageri minime față de limitele laterale= Conform Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m;
- spații verzi și plantate minim= 25% conform Deciziei etapei de încadrare nr. 54/01.10.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- circulații și accese: Accesele auto și pietonale la parcele reglementate se vor realiza direct la drumul având nr. cad. 69028 aprobat prin documentația de urbanism cu HCL nr. 412/25.07.2022 (mai puțin loturile 1-6 care sunt aliniate la strada Ionel Teodoreanu, vor avea acces direct la aceasta;
- parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa nr. 5 din R.G.U.
- 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, electricitate, și gaze naturale din strada Ionel Teodoreanu, 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. 10103/26.09.2025, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 79141-321.397.099/26.09.2025, canalizarea menajer[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 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[^]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: „, Revizuire PUZ aprobat prin HCL nr. 412/25.07.2022 pentru reparcelare și construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare”, strada Ionel Teodoreanu, județul Gorj, CF 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162, Târgu Jiu, județul Gorj, acesta va avea o valabilitate *de 8 ani*, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru „Revizuire PUZ aprobat prin HCL nr. 412/25.07.2022 pentru reparcelare și construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare”-are ca obiect actualizarea și înlocuirea reglementărilor urbanistice aprobate anterior pentru același amplasament.

Prin aprobarea noului Plan Urbanistic Zonal reglementările aprobate prin HCL nr. 412/25.07.2022 își încetează aplicabilitatea, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 și 56, deoarece noua documentație reprezintă o reglementare urbanistică actualizată și superioară celei precedente.

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: „, Revizuire PUZ aprobat prin HCL nr. 412/25.07.2022 pentru reparcelare și construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare”, strada Ionel Teodoreanu, județul Gorj, CF 69163, 69164, 69165, 69166, 69167, 69168, 69169, 69170, 69171, 69159, 69160, 69161, 69162, Târgu Jiu, județul Gorj, *initiator-* S.C. Biomass Pellets Systems S.R.L., proiectant S.C. ARHIMANIAC PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură arhitect Iulian S. Cămui- pentru categoria D F6, proiect nr. 04/2025, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Luntru Cristian