

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**MODIFICARE PARTIALA PUZ, ABROBAT PRIN HCL NR. 160/2004,  
PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Municipiul Tg.-Jiu  
Strada Cezar Petrescu, nr.28  
– județul GORJ-**

**Nr. Cadastral 47774**

Beneficiar: Bobu Vasile Florin

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 127 /2025

## FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

ȘEF PROIECT : ARH. PÎRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: C. ARH. TEODORESCU ION



## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 215/27.02.2026
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Documente de proprietate
6. Anexe

### B. PIESE DESENATE

1. U01 – Plan de încadrare în zonă
2. U02 – Plan cadastral / topografic cu zona studiată
3. U03- Conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților , modul de asigurare a accesului și utilităților

## **STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :**

- Beneficiar: Bobu Florin Vasile
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării : MODIFICARE PARTIALA PUZ, APROBAT PRIN HCL NR. 160/2004, PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
- Amplasament: - Mun. Tg-Jiu , Str. Cezar Petrescu, nr.28, județul Gorj, (nr. cad. 47774 )
- Suprafață teren studiat: 5.100,00 mp situat în intravilan.
- Număr proiect : 127/2025

### **PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE**

Proiectul a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, care prevede elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru parcelare teren si pentru stabilirea condițiilor de constuire pe terenul afla în proprietatea să, în vederea realizării de locuinte individuale sau alte constructii cu functiuni complementare locuirii.

#### **A. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT PENTRU TERITORIUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI**

Conform P.U.G Mun. Tg. Jiu, prelungit prin HCL 537/2023, amplasamentul este situat în teritoriul intravilan al municipiului Tg-Jiu, în UTR 31 – zona de locuinte si functiuni complementare – Drumul Dealului, cu regim de inaltime P..P+1.

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane .

Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile de consiliu local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.

## B. FOLOSINȚĂ ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Nord: Strada Cezar Petrescu;
- Sud: Nr. Cad. 50949, 38004, 38005;
- Est: Nr. Cad. 57510;
- Vest: 53444.

Terenul studiat este format dintr-o parcelă de teren, este liber de construcții și se află în intravilanul localității.

## 1.2. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

Se propune parcelarea și modificarea indicatorilor tehnico-urbanistici, pentru suprafața de teren, de 5.100 mp . Se menține funcțiunea principală a zonei și încadrarea existentă în UTR 31 – zona de locuințe și funcțiuni complementare – Drumul Dealului.

În aceste condiții este necesar a se stabili condițiile de construibilitate a imobilelor propuse pe parcelele rezultate în urma dezmembrării, cu respectarea tuturor reglementărilor, în vigoare, pentru funcțiunile stabilite, în corelare cu cele existente.

Terenul studiat se află în zona marginală a orașului, zona cu un caracter omogen al construcțiilor existente, în ceea ce privește funcțiunea, volumetria, și regimul de înălțime.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- construcții cu regim de înălțime P-P+1 cu destinația de locuințe individuale

- construcții cu regim de înălțime P-P+1, cu destinația de spațiu comercial sau servicii ( magazin de haine, detergenți, service auto, etc, frizerie, cabinet medical, etc.), pe strazile principale, respectiv strada Merilor si strada Tismana.

- circulații carosabile modernizate .

## **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

### **A. FUNCȚIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE**

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de locuințe cu funcțiuni complementare - în vederea construirii unor locuințe individuale ( izolate, cuplate sau insiruite) sau a unor construcții cu funcțiuni complementare locuirii, precum spații pentru comerț și prestări servicii ( birouri, cabinete medicale, alimentație publică, spații de cazare, etc).

### **B. PREVEDERILE PUG/PUZ APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATA**

Zona studiată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafață de 5.100,00mp. Deoarece tema de proiectare propune parcelarea terenului și modificarea indicatorilor tehnico urbanistici ( POT, CUT regim de înălțime) , primăria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 215/27.02.2026, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili condițiile de construibilitate.

Eliberarea autorizațiilor de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

C. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA  
TEHNICO-EDILITARA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona studiată dispune de toate rețele tehnico-edilitare. Reteau publică de canalizare se afla în curs de execuție.

D. REGLEMENTARI

Zona studiată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafață de 5.100,00mp aflată în proprietatea domnului Bobu Florin Vasile.

Teren studiat se afla în intravilanul localității, în UTR 31 – zona de locuințe și funcțiuni complementare – Drumul Dealului, cu regim de înălțime P..P+1.

Se propune parcelarea terenului într-un nr de 15 parcele, dintre care 14 loturi vor fi destinate construirii și lotul cu nr 15 va fi drum de acces la parcele, conform propunerii de dezmembrare următoare:

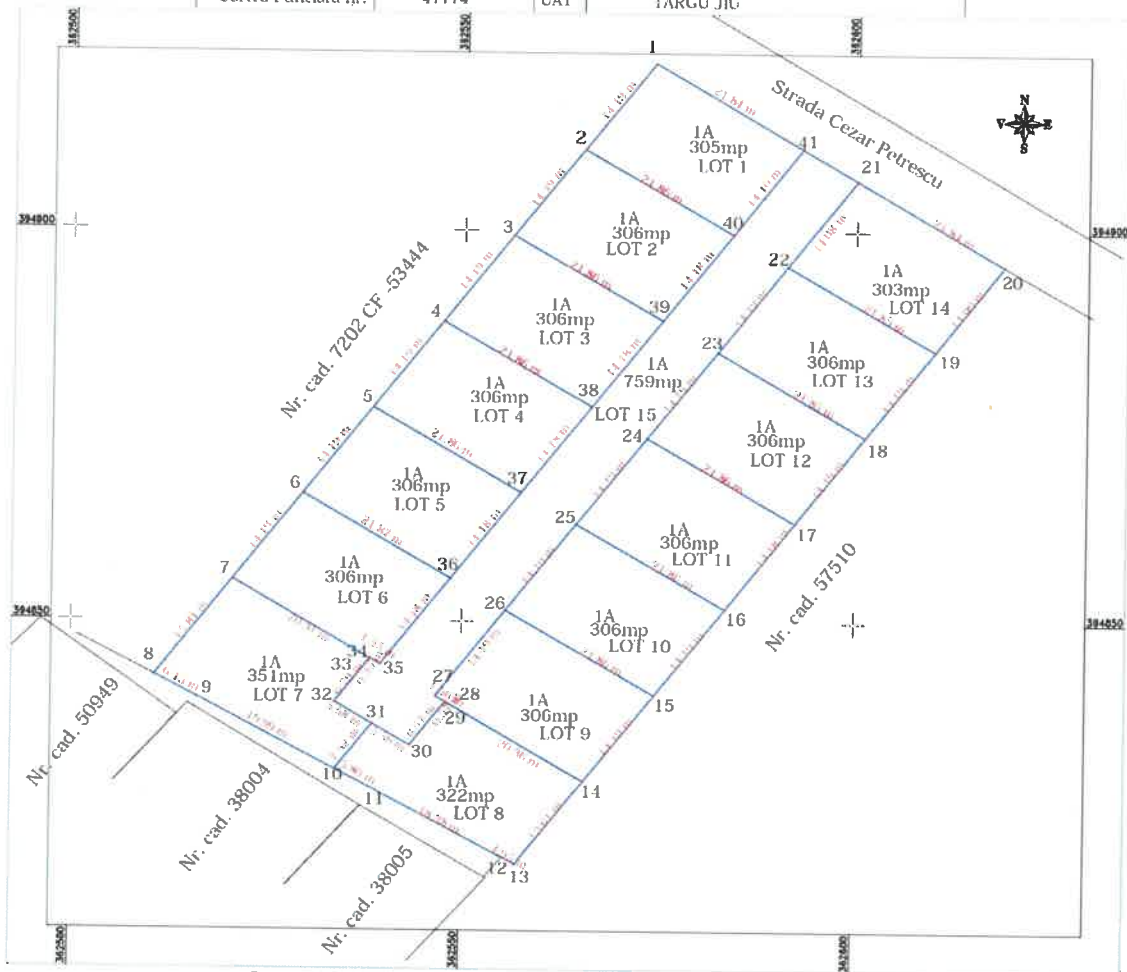
# MODIFICARE PARTIALA PUZ, ABROBAT PRIN HCL NR. 160/2004, PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE- BOBU VASILE FLORIN

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

cu propunerea de DEZLIPIRE  
Scara 1: 500

ANEKA nr. 11  
(Anexa nr. 17 la regulamentul)

Nr. cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului: MUN Tg Jiu.	
47774	5100	Taria 63 . Parcela 121. Jud. Gorj	
Cartea Funciara nr.	47774	UAT	TARGU JIU



### A. Date referitoare la teren

Situația actuală – înainte de DEZLIPIRE				Situația viitoare – după DEZLIPIRE		
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului
17774	5100	A	Teren intravilan	305	A	Teren intravilan LOT 1
				306	A	Teren intravilan LOT 2
				306	A	Teren intravilan LOT 3
				306	A	Teren intravilan LOT 4
				306	A	Teren intravilan LOT 5
				306	A	Teren intravilan LOT 6
				351	A	Teren intravilan LOT 7
				322	A	Teren intravilan LOT 8
				306	A	Teren intravilan LOT 9
				306	A	Teren intravilan LOT 10
				306	A	Teren intravilan LOT 11
				306	A	Teren intravilan LOT 12
				306	A	Teren intravilan LOT 13
				303	A	Teren intravilan LOT 14
				759	A	Teren intravilan LOT 15
<b>TOTAL</b>	<b>5100</b>	<b>--</b>	<b>--</b>		<b>5100</b>	<b>--</b>

<p style="font-size: x-small;">Semnatura persoanei autorizate SC TOPIEDARS SRL Sediul: RO-B-J NR. 3255 Ing. Medintu Mircea Adrian SFRJA RO-CJ-F NR. 0016 Centru de servicii cadastrale si cadastru teritorial documentatie si planuri de servicii cadastrale si cadastru teritorial.</p> <p style="font-weight: bold; font-size: small;">MIRCEA-ADRIAN MEDINTU</p> <p style="font-size: x-small;">Digitally signed by MIRCEA-ADRIAN MEDINTU Date: 2026.03.08 19:03:18 +02'00'</p> <p style="font-size: x-small;">Data: 08.03.2026</p>	<p style="font-size: x-small;">Inspector confirm atribuirea numarului cadastral si numarul terenului imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">Semnatura</p>
---	---

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de locuințe cu funcțiuni complementare - în vederea construirii unor locuințe individuale( izolate, cuplate sau insiruite)

sau a unor constructii cu functiuni complementare locuirii, precum spatii pentru comerț și prestări servicii ( birouri, cabinete medicale, alimentație publica, spatii de cazare, etc).

**zona funcțională propusa- locuire cu functiuni complementare cu:**

- locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit
- spatii pentru prestări servicii (spatii de birouri, cabinete medicale, saloane de infrumusetare, etc)
- spatii pentru agrement ( locuri de joaca pentru copii, , etc)
- spatii comerciale, etc.
- Spatii alimentație publica (restaurant, cafenea, etc)
- Spatii de cazare (construcții pentru cazare, tip hotel, apart-hotel, etc)

o circulația carosabilă:

Accesul auto și pietonal se vă face în mod direct din strada Cezar Petrescu, aflata la limita de proprietate pe latura nord, la drumul de acces privat propus. Accesul la toate parcelele se va face doar din drumul privat propus. Acesta se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu latimea totala de 8m, avand latimea carosabilului de 7 m, trotuar pe o parte cu latimea de 1m si un loc de intoarcere prevazut in capat.

o parcaje

Parcajele vor fi amenajate în incinta și vor respecta reglementările în vigoare. Fiecare locuinta va avea cel putin 1 loc de parcare.

o circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din zonele de circulații amenajate.

o Aliniament și retrageri

Deoarece pe strada Cezar Petrescu nu exista un aliniament prestabilit ,se propune prin prezenta documentație, amplasarea construcțiilor fata de limita de proprietate spre strada Cezar Petrescu , dar si spre drumul de acces privat propus , cu o retragere de minim 3m.

Retragerile fata de limitele de proprietate laterale și posteroara vor fi de minim 1,00m.

### REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime propus este max S+P+2E iar înălțimea maxima propusa este de 14 m.

#### o MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,05
- spatii verzi = minim 2 mp/ locuitor

#### o PLANTAȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiar în incinta lotului.
- Accesele pietonale vor fi susținute prin plantații decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

#### o ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietăților și vor avea înălțimea maxima de 2,50 m.

- Împrejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maxima de 2,50 m.

#### o sistematizarea verticală:

- vă avea în vedere stabilirea cotei  $\pm 0,00$  a clădirilor, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum și amenajarea de circulații auto și pietonale, parcări și spatii verzi în incinta. Propunerile de amenajare a incintei și secțiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

o echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune de toate rețele edilitare. Reteaua publica de canalizare se afla in curs de executie, in adiacenta.

Branșamentele la rețelele existente, daca exista posibilitatea a se realiza, se vor face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri.

- ALIMENTARE CU APA

- din rețeaua publica existenta pe strada Cezar Petrescu.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

- din rețeaua publica existenta pe strada Cezar Petrescu.

- CANALIZARE

- rețeaua publica de canalizare este in curs de executie.

- Pana la finalizarea acesteia, se vor realiza sisteme individuale de colectare ape uzate, de incinta. Dupa finalizarea canalizarii publice, se va realiza racordarea locuintelor din incinta, la rețeau publica.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- din rețeaua publica existenta pe strada Cezar Petrescu.

- EVACUARE APE PLUVIALE

- Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat spre spatiile verzi interioare amenajate.

- EVACUARE DEȘEURI MENAJERE

- Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm. Amplasarea pubelelor se vă face cu respectarea ordinului 119/2014 al Ministrului Sănătății.

## E. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcela de teren se află în proprietate privată aparținând beneficiarului și nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525, privind parcelarea.

### 1.3. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA

#### NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă vă aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- Salubritatea zonei, și valorificarea terenului, devenit insalubru prin neutilizarea acestuia în ultimii ani.
- diversificarea ofertei de locuințe noi din Municipiul Tg-Jiu.
- completarea și uniformizarea fondului construit din zonă.
- extinderea rețelelor de utilități și amenajarea căilor de circulație

#### JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- situarea în teritoriu, în interiorul orașului cu acces facil la toate punctele din oraș.
- condițiile de amplasament;
- creșterea numărului de solicitări în zonă pentru obținere de autorizații de construire pentru locuințe.

## PLANUL URBANISTIC ZONAL

- vă reglementa condițiile de construibilitate pentru imobile noi pentru locuire sau imobile cu funcțiuni diverse, compatibile cu zona de locuit stabilită prin PUG.

- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al municipiului Tg. Jiu.

Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

- Organizarea rețelei stradale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a terenurilor,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici:
  - regim de aliniere; - regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii,
- Statutul juridic și circulația terenurilor,
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural - urbanistic și arheologic de patrimoniu,
- Masuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Masuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

### 1. 1.4 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3

**MODIFICARE PARTIALA PUZ, ABROBAT PRIN HCL NR. 160/2004, PENTRU PARCELARE IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE- BOBU VASILE FLORIN**

**A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice**

a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> <li>- Întocmire PUZ</li> <li>- Studiu de prefazibilitate</li> <li>- Studiu de fezabilitate</li> <li>- Studii de teren (topo, geo, hidro)</li> <li>- Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcii</li> <li>- Verificări de proiect</li> </ul>	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar

**B. Cheltuieli pentru realizarea investiției**

b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheltuieli pentru amenajarea terenului</li> <li>- Cheltuieli pentru protecția mediului</li> </ul>	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcții și instalații</li> <li>- Montaj utilaje tehnologice</li> <li>- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj</li> <li>- Utilaje fără montaj și echipamente de transport</li> <li>- Dotări</li> <li>- Active necorporale</li> </ul>	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizare de șantier</li> <li>- Comisioane, taxe, cost credit</li> <li>- Cheltuieli diverse și neprevăzute</li> </ul>	Proprietar

Întocmit

arhitect Pîrvulescu Alina Mihaela



C. arhitect Teodorescu Ion

