

Beneficiar: *Mihalcea Catalina*

Denumirea lucrării: *Elaborare PUZ – construire spalatorie auto(self wash) si vulcanizare*

Faza: *P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Strada Narciselor, nr. FN, Judetul Gorj*

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

### **ELABORARE P.U.Z**

**Elaborare PUZ – construire spalatorie auto (self wash) si vulcanizare –  
Municipiul Târgu Jiu, Strada Narciselor, nr. FN, Judetul Gorj, CF 44716.**

**Beneficiar:**

**Mihalcea Catalina**

**Proiectant:**

**Arh. Camui Iulian**

**Arh. Hortopan Alexandru**

**Pr. nr. 05/2026**



## **1. PIESE SCRISE:**

### **• MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV**

#### **1. INTRODUCERE:**

1. Prezentarea investiției/operațiuni propuse;
2. Indicatorii propuși;
3. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă;
4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privat Situatia juridica a terenului;
6. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

#### **PIESE DESENATE:**

- PL 1 - Plan de încadrare în zonă;
- PL 2 - Plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- PL 3 – Conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

## STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Beneficiar: Mihalcea Catalina**

• **Elaborator – Arh. Camui Iulian**

**Arh. Hortopan Alexandru**

• **Denumirea lucrării :**

**Plan urbanistic zonal – Elaborare PUZ – construire spalatorie auto (self wash) si vulcanizare – Municipiul Târgu Jiu, strada NARCISELOR, NR. FN, Jud. Gorj, CF 44716.**

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 720,00 mp;**
- **pr. nr. 05/2026**

### MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

#### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, Mihalcea Catalina în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 720,00 mp indentificat prin C.F. 44716 ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Narciselor, nr. FN, se dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării zonei de interdicție a terenului cu nr. cad. 44716 în suprafața de 720.00 mp în zona de locuinte și servicii (spalatorie auto și vulcanizare),

reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, regimului de inaltime si retragerile fata de limitele terenului.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 50 din 26.01.2026, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de nord a orașului.

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Târgu Jiu, strada Narciselor, nr. FN, identificată prin C.F. nr. 44716 intravilan. conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.675/19.12.2025.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Cochina Grigore;
- la Sud – Palos Adalbert;
- la Est – Nr. cad. 62485, Str. Narciselor (nr. cad. 61084);
- la Vest – HC 122

Accesibilitatea — Este asigurata prin str. Narciselor drum asfaltat cu un profil de 7.00 m carosabil. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din hale, locuinte si terenuri libere apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1-P+2.

#### FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe amplasament este locuinta si servicii: zonă locuinte: locuinte individuale si functiuni complementare si zona servicii: spalatorie auto (self wash) si vulcanizare, acestea se referă la:

- Reglementarea zonei de interdicție.
- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;

- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi. Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

## **2. INDICATORII PROPUȘI**

### **INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ**

Situația existentă conform P.U.G.  $S_{\text{teren}} = 720.00$  mp (teren arabil situat în intravilan).

Situația propusă :

**I-Subzonă locuințe și servicii publice de interes public construite în clădiri dedicate:**

P.O.T max.=35% teren ocupat de construcții, respectiv 45% drumuri (alee auto și pietonala) și 20% teren amenajat (zona verde, grădina de flori) din suprafața reglementată pentru această funcțiune;

C.U.T. max propus = 1.05;

H. max. = 13,00 m;

Regim de înălțime până la P+2E;

### **SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ**

Se propune reglementarea zonei de interdicție.

Pentru construcțiile propuse vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 4 locuri de parcare dintre care un loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii;

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni PROPUSE ÎN ZONĂ**

#### **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Târgu Jiu, pe strada Narciselor, identificată prin C.F. 44716, folosinta actuala arabil, teren intravilan. În momentul de față terenul nu este împrejmuit și nu există construcții pe teren.

**SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE PE TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.**

Incinta studiată are suprafața totală de 720.00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă). Amplasarea pe teren a construcției se va face conform planșei, Conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

#### **UTILIZARI ADMISE**

- locuințe individuale și anexele acestora
- locuințe individuale cu funcțiuni complementare la parter
- servicii de mică amploare compatibile cu locuirea
- spații comerciale de proximitate
- servicii profesionale (birouri, cabinete, sedii firmă)
- unități de alimentație publică de mică capacitate
- servicii auto de mică capacitate (ex.: spălătorie auto, vulcanizare)
- parcaje, platforme auto și circulații interioare
- spații verzi amenajate
- echipamente tehnico-edilitare necesare funcționării zonei

## **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

servicii auto cu activitate limitată și fără impact major asupra locuirii  
spații comerciale sau servicii cu suprafețe reduse  
parcaje aferente funcțiunilor din incintă

## **UTILIZĂRI INTERZISE**

activități industriale sau depozitare de mare capacitate  
service auto complex cu tinichigerie/vopsitorie  
activități poluante sau generatoare de trafic greu

Astfel spălătoria auto și vulcanizarea devin perfect justificate urbanistic în zona de locuințe cu servicii.

## **OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE**

Inițiatorul prezentei documentații propune reglementarea zonei de interdicție a terenului în zona de locuințe, funcțiuni complementare și servicii (spalatorie auto și vulcanizare), reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului în scopul construirii unei spalatorii auto (self wash) și vulcanizare.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă de locuințe, funcțiuni complementare și servicii (spalatorie auto și vulcanizare), prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+2, hmax=13,00m, alei

pietonale, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe. Accesul și iesirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

### **REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR**

Accesul la construcțiile propuse se va realiza de pe strada Narciselor. În incinta terenului se vor realiza: parcuri, spații verzi. Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

#### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin extinderea rețelei de apă existentă în zona strada Narciselor.

#### Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în bazinul etans vidanjabil propus.

#### Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în bazinul etans vidanjabil propus.

#### Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă

#### Alimentarea cu energie termică

Centrala pe gaze.

#### **4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

Prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, cu interdicție până la elaborare PUZ, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone de locuințe și servicii existente în zona imediată. Prin realizarea acestei investiții se creează construcții de servicii noi, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

#### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel:

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriuzise, asigurarea utilităților, cheltuieli de exploatare, cheltuieli pentru amenajarea terenului, cheltuieli pentru investiția de bază: construcții și instalații, utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj, organizare de șantier, cheltuieli diverse și neprevăzute.

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale;

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți.
- Nu este cazul.

## **6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE**

Realizarea acestei investiții este oportună deoarece zona în care se află terenul este caracterizată prin locuințe individuale, completate de servicii. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu caracterul zonei și contribuie la diversificarea serviciilor oferite populației.

Spălătoria auto și vulcanizarea reprezintă servicii necesare pentru deservirea locuitorilor din zonă și a traficului auto local, asigurând facilități moderne pentru întreținerea autovehiculelor. Amplasamentul permite organizarea funcțională a incintei, cu acces auto, locuri de parcare, spații verzi și zone de circulație, fără a afecta negativ vecinătățile.

Prin realizarea investiției se urmărește:

dezvoltarea serviciilor de proximitate pentru locuitorii zonei;

utilizarea eficientă a terenului intravilan;

crearea unor condiții moderne și organizate pentru servicii auto de mică capacitate;

contribuția la dezvoltarea economică locală și crearea de locuri de muncă.

Prin urmare, realizarea investiției este justificată atât din punct de vedere urbanistic, cât și funcțional, contribuind la dezvoltarea și modernizarea zonei.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Intocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

