



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z+R.L.U

**RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ
COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM
SERVICII– Municipiul Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, CF 57161 și 38887**

Beneficiar:

S.C. EUROTULIP S.R.L

Proiectant:

S.C. PROFINTOP S.R.L.

Pr. nr. U5/2025



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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
- Situația juridică 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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Beneficiar: S.C. EUROTULIP S.R.L**
- **Elaborator – urbanist FÎNTÎNĂ MARIAN**
- **Denumirea lucrării :**

Plan urbanistic zonal RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN SUBZONĂ COMERCIALĂ, DEPOZITARE, LOCUINȚE COLECTIVE, TURISM SERVICII– Municipiul Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, CF 57161 și 38887

- **Teritoriul luat în studiu are o suprafață totală măsurată de 34.233,00 mp, din care se reglementează suprafața de 34.233,00 mp;**
- **pr. nr. U05/2025**



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenurilor în suprafață totală 34.233,00 mp, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 57161, 38887 situată în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Hidrocentralei, nr. 49 dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone de servicii, comerț, locuințe colective și de depozitare și reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă și cu alte funcțiuni complementare admise.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 986/17.07.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenurile situate în zona de nord-est a orașului.

Terenurile reglementate se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, strada Hidrocentralei, nr. 49, identificate prin C.F. nr. 57161, 38887, terenuri situate în intravilan.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare având nr. cad. 57161-sunt următoarele:

- la Nord – strada Hidrocentralei;
- la Sud – Teren neintabulat ocupat cu construcții de locuințe și terenul având nr. cad. 40961-instituții publice și servicii;
- la Est – Teren cu nr. cadastral 72141-teren liber de construcții -proprietate privată;
- la Vest – Teren liber de construcții având nr. Cad. 36338 ce se suprapune peste strada Bicz și strada Bicz.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare având nr. cad. 38887-sunt următoarele:

- la Nord – teren liber proprietate privată având nr. cad. 68157 teren reglementat prin PUZ în lucru pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare și teren având nr. Cad. 58537-proprietatea Statului Român;
- la Sud – strada Hidrocentralei;
- la Est – teren neintabulat ocupat cu construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- la Vest – strada Hidrocentralei;

Accesibilitatea — Este asigurată prin existența străzii Hidrocentralei și străzii Bicz. Fondul construit existent în zona analizată este constituit din clădiri de locuințe colective, instituții și servicii publice, cu regim de înălțime parter P, P+1-P+2E-P+4E și alte funcțiuni complementare zonei.

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

Funcțiunea propusă pe amplasamente este de a se dezvolta o zonă mixtă: servicii, turism, comerț, locuințe colective și spații de depozitare pentru funcțiunile admise zonei, în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- Reconversia funcțională a terenurilor în suprafață totală de 34.233,00 mp din unități industriale în zonă mixtă.
- 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. aprobat prin HCL nr. 159/1998, teren intravilan curți construcții, terenul cu nr. cad. 57161 este liber de construcții, iar pe terenul cu nr. cad. 38887 sunt amplasate șapte corpuri de clădiri cu destinație de anexe, industriale și edilitare, administrative și social culturale toate în regim de înălțime parter, având o suprafață construită totală la sol de 3.354 mp, având un P.O.T. existent de 15,66% și un C.U.T de 0,2, construcții pe care beneficiarul le va desființa.

Situația propusă : **Zonă mixtă: turism, comerț, depozitare, servicii, locuințe colective.**

P.O.T. max. propus = 70,00%;

C.U.T. max propus = 0.96;

H. max. = 16,00 m;

Regim de înălțime P+3E;

Spatii verzi: - min. 5% din suprafața reglementată

Parcaje: - Parcărilor necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor amplasa cu preponderență la subsol sau în clădire amenajata special cu locuri de parcare supraetajate pe 3-4 nivele (dacă va fi cazul).

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de construcțiile existente în zonă, funcțiunea și procesul tehnologic necesar, perceperea vizuală din interiorul curții, distanțele până la limitele terenului, distanțele față de construcțiile învecinate, accesul auto și pietonal, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta terenului studiat).

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE și CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reconversia terenurilor cu nr. cad. 57161 și 38887 din industrial în zonă mixtă - pentru amplasarea de construcții pentru servicii, comerț, locuire, turism, depozitare, etc.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse în zonă

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile reglementate se află în nord-estul municipiului Târgu Jiu, pe strada Hidrocentralei, terenuri curți-construcții situate în intravilan. În momentul de față terenurile sunt împrejmuite parțial și există construcții pe terenuri conform extras de CF 38887 ce se vor desființa.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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

Terenurile studiate au o suprafața totală de 34.233,00 mp terenuri curți-construcții. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru terenurile reglementate. Amplasarea pe terenuri a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

UTILIZARI ADMISE

- locuințe colective;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- locuințe de serviciu, locuințe pentru personalul angajat în cadrul dotărilor din zonă;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice, spații verzi;
- Funcțiunile comerciale (spații comerciale: magazine, supermarketuri, galerii comerciale), serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere;
 - Restaurante, cafenele, fast-food, cofetării;
 - servicii financiar-bancare și asigurări;
 - clinici medicale, cabinet stomatologice, farmacii, laboratoare medicale;
 - unități de învățământ privat (grădinițe, after-school), cu respectarea normativelor în vigoare;
 - spații pentru activități recreative și sportive (săli de fitness, studiouri dans, cluburi sportive);
- Funcțiuni de interes general (servicii tehnice și profesionale, servicii de informare, biblioteci, librării, edituri, expoziții, centre și galerii de arta, agenții diverse, servicii financiar-bancare, sedii de asigurări, cofetarii, cafenele, magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de arta, etc.)

Funcțiuni de dotări și echipamente publice

- Instituții și servicii de interes local (centre culturale, biblioteci, sedii administrative);
- Spații de cult;
- Spații verzi publice amenajate, locuri de joacă pentru copii.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Echipamente publice specifice zonelor de servicii și rezidențiale;
- Scururi publice, spații verzi.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.
- Parcări supraterane și subterane aferente;
- spații tehnice și de depozitare pentru necesități propria;
- Stații de alimentare cu energie pentru vehicule electrice;
- Unități de alimentație publică (baruri, cluburi, restaurant cu program prelungit) premise doar dacă au sisteme de izolare fonică și ventilație, iar accesul și parcare nu afectează locuințele din apropiere.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- realizarea unor false mansarde. – construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albie) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reconversia funcțional a terenurilor amplasate într-o subzonă mică industrial în subzonă mixtă așa cum este și zona U.T.R. nr. 5 în care se regăsesc aceste terenuri din industrial în locuire, servicii, comerț și de depozitare.

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 parcarile și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni mixte: servicii, locuire, comercială, de depozitare, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme 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. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol sau supraetajate, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități (Aviz Comisia de Circulație, Aviz Poliția Municipiului Târgu Jiu-Biroul Rutier, Studiu de Circulație, etc.).

REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR și UTILITĂȚILOR

Accesul la terenurile reglementate se va realiza de pe strada Hidrocentralei. În incinta terenurilor se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi. Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

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 racordarea la rețeaua existentă în zonă -strada Hidrocentralei.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta la rețeaua de canalizare menajeră existentă în zona studiată la strada Hidrocentralei.

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.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zona studiată-strada Hidrocentralei.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

Alimentarea cu gaze-naturale

Alimentarea cu gaze-naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă -strada Hidrocentralei.

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

La nivel de U.T.R.5-Zonă cu funcțiuni mixte Debarcader, prin realizarea investițiilor se va asigura utilizarea eficientă a terenurilor reglementate, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament utilizat în prezent cu unități industriale dezafectate, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, care se prezintă ca o disfuncționalitate pentru această zonă, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de servicii, comerț, locuire, depozitare, consecințele în plan economic și social fiind 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

Investițiile vor fi finanțate din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel:

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incinte, realizarea investiției propriu-zise, 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.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ

0761322076

0721249479

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investițiilor este oportună datorită dezvoltării profilului rezidențial ce definește proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei. Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că asemenea investiții 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.

Ansamblul de clădiri cu regim mai mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, servicii turistice, de sănătate, etc. va continua dinamica zonei, prin creșterea atractivității, prin animarea cotidiană, precum și o creștere a calității spațiului urban. De asemenea, va adăuga încă un reper urban insulei din care face parte, cu o semnificativă vocație publică.

Întocmit,
Urbanist,
FÎNTÎNĂ MARIAN