

Data anuntului: 28.05.2025

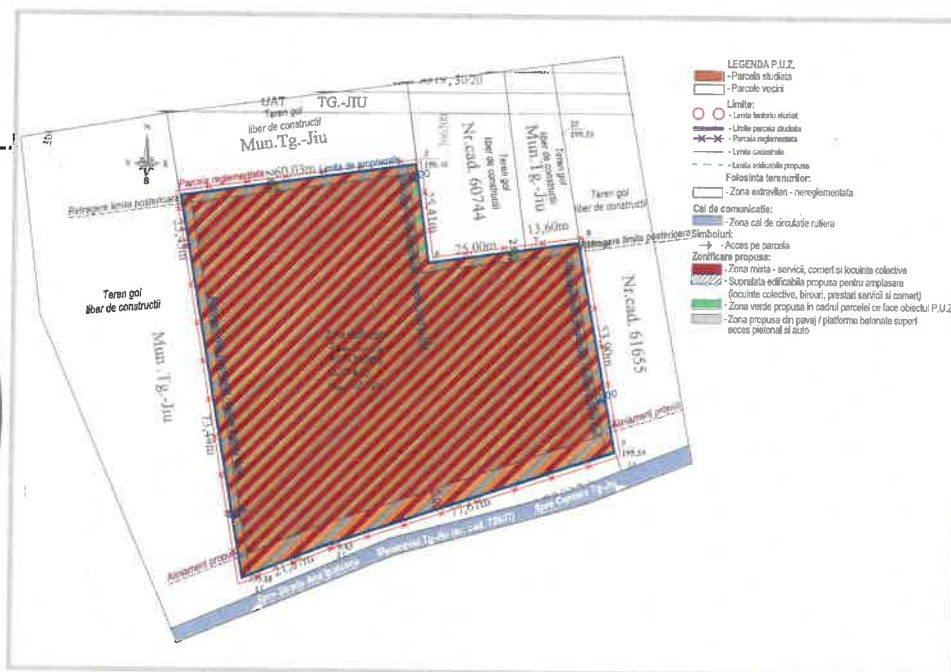
## **INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ)**

Argumentare:

Studiu de oportunitate pentru: Elaborare PUZ in vederea introducerii terenurilor in intravilan si dezvoltare zona mixta: activitati comerciale, servicii, birouri si locuinte colective

Initiator: Daianu Mircea Alexandru

Elaborator: S.C. seARCH STUDIO S.R.L.



### **PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI**

privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal in perioada  
**28.05.2025 - 06.06.2025**

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Luntraru Cristian din cadrul Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului - Primaria Municipiului Targu Jiu cu sediul in Targu Jiu, Bd. Constantin Brancusi, nr. 19, telefon 0253/213317, e-mail: [luntrarucristian@targujiu.ro](mailto:luntrarucristian@targujiu.ro)

Observatiile pot fi transmise pe adresa de mail [luntrarucristian@targujiu.ro](mailto:luntrarucristian@targujiu.ro) sau pot fi inregistrate la Centrul pentru Informarea Cetatenilor din cadrul Primariei Municipiului Targu Jiu pana la data de 06.06.2025  
Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de eliberare a Avizului de Oportunitate.

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat, in scris (la cerere) si poate fi consultat la sediul Municipiului Targu-Jiu. Documentatia poate fi consultata pe site-ul Primariei Municipiului Targu Jiu [www.targujiu.ro](http://www.targujiu.ro) in sectiunea Consultare si informare publica PUG/PUZ/PID si la sediul Primariei Municipiului Targu Jiu.

MUNICIPIUL TARGU JIU  
DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIILOR

Data anuntului: 28.05.2025

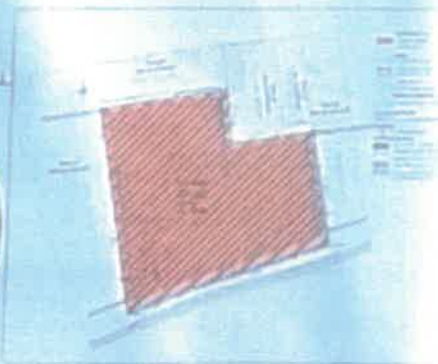
### INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ)

**Argumentare**

Studiu de oportunitate pentru Elaborare PUZ in vederea introducerii terenurilor in categoria si denumirea "mrele" activitat comerciale, servicii, birouri si locuinte colective

Initiator: Daniela Mircea Alexandru

Elaborator: S.C. ARCH STUDIO S.R.L.



### PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATI SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal in perioada  
28.05.2025 - 06.06.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Lavinia Cristian din cadrul Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriilor - Primaria Municipiului Targu Jiu cu sediul in Targu Jiu, Bd. Constantin Brancusi, nr. 18, telefon 0253213317, e-mail: lcristian@targujiu.ro

Observatiile pot fi transmise pe adresa de mail lcristian@targujiu.ro sau pot fi inregistrate si semnate pentru Informarea Cetatenilor din cadrul Primariei Municipiului Targu Jiu pana la data de 06.06.2025.  
Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii continutului de elaborare a Avizului de Oportunitate.

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat, in scris (in scrisori) si poate fi consultat la sediul Municipiului Targu Jiu. Documentatia poate fi consultata pe site-ul Primariei Municipiului Targu Jiu sau la sediul in cadrul sediului Consiliului de Consultare si Informare publica PUZ-PUZPID si la sediul Primariei Municipiului Targu Jiu.







Beneficiar: *Daianu Mircea Alexandru*

Denumirea lucrării: *Elaborare PUZ in vederea introducerii terenurilor in intravilan si dezvoltare zona mixta: activitati comerciale, servicii, birouri si locuinte colective*

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

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, Judetul Gorj*

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

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

**ELABORARE PUZ – in vederea introducerii terenurilor in intravilan si dezvoltare zona mixta: activitati comerciale, servicii, birouri si locuinte colective – Mun. Tg-Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, Judetul Gorj, CF 71016 si 68263.**

**Beneficiar:**

**Daianu Mircea Alexandru**

**Proiectant:**

**Arh. Camui Iulian**

**Arh. Hortopan Alexandru**

**Pr. nr. 92/2025**



## **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.

Beneficiar: **Daianu Mircea Alexandru**

Denumirea lucrării: **Elaborare PUZ in vederea introducerii terenurilor in intravilan si dezvoltare zona mixta: activitati comerciale, servicii, birouri si locuinte colective**

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

Amplasament: **Mun. Tg-Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, Judetul Gorj**

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

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

- **Beneficiar: Daianu Mircea Alexandru**
- **Elaborator – Arh. Camui Iulian**

**Arh. Hortopan Alexandru**



- **Denumirea lucrării :**

**Elaborare Plan urbanistic zonal – in vederea introducerii terenurilor in intravilan si dezvoltare zona mixta: activitati comerciale, servicii, birouri si locuinte colective – Municipiul Târgu Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, Jud. Gorj, CF 71016 si 68263.**

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 7.700,00 mp;**
- **pr. nr. 92/2025**

## **MEMORIU TEHNIC EPLICATIV**

### **1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE**

Beneficiarul lucrării, Daianu Mircea Alexandru în calitate de proprietar al terenului în suprafață totală 7.700,00 mp format din suprafața de 6.200,00 mp identificată prin teren cu nr. cad. 71016 și suprafața de 1.500,00 mp identificată prin terenul cu nr. cad. 68263, teren ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, situat în extravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20. Beneficiarul dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului în suprafața totală de 7.700,00 mp din extravilan în intravilan, alipirea celor două terenuri identificate cu nr. cad. 71016 și 68263 – reglementarea indicatorilor urbanistici zonali ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului – reglementarea în zona mixtă de servicii, comerț și locuințe colective (spații comerciale și birouri).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr.684 din 23.05.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de sud-est a orașului.

Incinta reglementată se află în sud-estul municipiului Târgu Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, identificată prin C.F. nr. 71016 și 68263 extravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/21998 prelungit valabilitatea prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Mun. Tg-Jiu, nr. cad. 60744;
- la Sud – Mun. Tg-Jiu / nr. cad. 72037;
- la Est – Nr. cad. 60744, Mun. Tg-Jiu, nr. cad. 61655;
- la Vest – Mun. Tg Jiu

Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta str. Municipiului Tg Jiu neasfaltat drum cu un profil de 5 m carosabil cu intrare pe el din Strada Ana Ipatescu. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din terenuri nereglementate si locuinte apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime parter - P, P+1- 3E.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este mixta: ansamblu de cladiri si facilitate cu functiuni mixte – locuinte colective, comert, servicii (spatii comerciale, birouri), în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- 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. Sterent = 7.700,00 mp (teren arabil situat în extravilan).

## **LI.p.-Subzonă de locuințe colective cu regim mediu de înălțime:**

### **Is-Subzonă de servicii si comert:**

P.O.T max. pr.=70%;

C.U.T. max. propus = 4.00;

H. max. = 35.00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+10E;

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

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

Se propun un total de minim 196 locuri de parcare dintre care 72 locuri de parcare in subteran pentru locuintele colective si 124 locuri de parcare la suprateran dintre care 20 locuri pentru spatiile comerciale, 15 locuri pentru spatiile de birouri, 5 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii iar restul locurilor de parcare ramese pentru locuintele colective;

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

### **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Incinta reglementată se află în sud-estul municipiului Târgu Jiu, pe tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, identificată prin C.F. 71016 si 68263 arabil extravilan. În momentul de față terenul este neimprejmuit și liber de constructii.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 7.700,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru fiecare dintre loturile propuse. Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

### **UTILIZARI ADMISE**

1. Locuințe colective
  - Blocuri de apartamente, locuințe cu regim P+2, P+10 etc.
2. Spații comerciale
  - Magazine, supermarketuri, showroom-uri
  - Spații pentru vânzare cu amănuntul (retail)
  - Spații alimentație publică: cafenele, cofetării, restaurante
3. Spații pentru birouri
  - Sediile firmelor, consultanță, call center, IT, contabilitate etc.
4. Servicii personale
  - Frizerii, saloane de înfrumusețare, curățătorii, croitorii etc.
5. Servicii profesionale
  - Notariate, cabinete de avocatură, arhitectură, traduceri etc.
6. Unități de cazare tip hotel, pensiune urbană
  - Doar dacă sunt compatibile cu funcțiunea rezidențială
7. Spații de recreere și sport ușor
  - Săli de fitness, yoga, dans, sporturi de interior
8. Dotări publice sau private compatibile
  - Grădinițe, creșe, cabinete medicale, farmacii, centre educaționale

9. Parcări publice sau private

**UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

1. Unități de învățământ privat sau afterschool

- Acceptate doar dacă:
  - Nu generează trafic excesiv
  - Au acces pietonal și auto separat
  - Asigură spații de joacă și siguranță

2. Clinici și cabinete medicale (cu sau fără cazare)

- Permise dacă:
  - Nu creează disconfort fonic/olfactiv
  - Au accesibilitate și locuri de parcare suficiente

3. Locuințe individuale sau de serviciu în zona de birouri/comerț

- Doar dacă sunt amplasate în clădiri mixte
- Nu trebuie să afecteze funcționarea serviciilor/comerțului

4. Hoteluri/pensiuni mici (unități de cazare)

- Permise dacă:
  - Sunt corelate cu funcțiunea de birouri sau comerț
  - Respectă retragerile, regimul de înălțime și accesibilitatea

5. Servicii cu flux redus de public (coafor, croitorie, ateliere mici)

- Doar în limita a 30–40% din parter/clădire

6. Activități comerciale de tip alimentar (cu producție proprie)

- Ex: patiserii, brutării, cofetării
- Condiție: respectarea normelor sanitare, de mediu și vecinătate (zgomot, mirosuri, trafic)

7. Restaurante cu terasă sau baruri

- Doar în clădiri izolate fonic și retrase corespunzător de la limita de proprietate
- Program de funcționare controlat pentru a nu deranja locuirea

8. Clinici medicale, stomatologice, cabinete veterinare
  - Acceptate doar dacă:
    - Nu depășesc un anumit regim de înălțime (de ex. P+2)
    - Asigură accesuri separate și locuri de parcare proprii
9. Săli de sport, fitness, dans
  - Cu condiția ca activitatea să nu producă zgomot excesiv
  - Necesită tratare fonică a spațiului
10. Centre educaționale private (after-school, grădinițe, centre de meditații)
  - Doar dacă sunt retrase față de artere principale și nu produc disfuncționalități în cartier
11. Ateliere de creație, artizanat sau hobby
  - Numai dacă nu presupun activități industriale sau de producție în masă
    - Suprafață limitată, fără trafic greu
12. Locuințe de serviciu integrate în clădiri de birouri
  - Doar pentru personal tehnic sau administrativ
13. Activități turistice (închiriere apartamente în regim hotelier)
  - Cu avizare de la administrația locală și asigurarea locurilor de parcare

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

1. Unități industriale grele sau poluante
  - Fabrici, ateliere de producție zgomotoase sau cu emisii toxice
2. Depozite en-gros și centre logistice
  - Platforme logistice, hale de depozitare cu trafic greu
3. Activități agricole și zootehnice
  - Ferme, crescătorii de animale, silozuri, solarii industriale

4. Service-uri auto mari, stații ITP, vulcanizări, spălătorii industriale
  - Sunt interzise dacă nu sunt complet izolate fonic sau compatibile cu locuirea
5. Unități de reciclare, sortare sau tratare a deșeurilor
  - Deșeuri menajere, industriale, electrice
6. Baruri, cluburi sau discoteci cu program nocturn intens
  - Activități care generează zgomot excesiv sau aglomerări
7. Construcții provizorii fără autorizare
  - Containere, chioșcuri sau rulote amplasate permanent
8. Activități incompatibile cu locuirea colectivă
  - Abatoare, crematorii, centre de detenție, unități militare
9. Construcții care depășesc regimul maxim de înălțime admis
  - Sau care nu respectă retragerile impuse față de limitele de proprietate

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

Inițiatorul prezentei documentații propune introducerea terenului în suprafața totală de 7.700,00 mp din extravilan în intravilan, alipirea terenurilor cu nr. cad. 71016 și nr. cad. 68263, reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, a regimului de înălțime și retragerile față de limitele terenului – reglementarea în zona mixtă, servicii, comerț și locuințe colective (spații comerciale și birouri).

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 subzone mixta: locuinte colective, comert si servicii (spatii comerciale si birouri), prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime S+P+10E, hmax=35,00m, alei pietonale, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenjări tehnico-edilitare, estinderi de rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe. Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, extravilan- teren nereglementat - urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol si subsol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. 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 constructiile nou propuse se va realiza din Strada Municipiului Tg-Jiu (nr. cad. 72037) ce se face din Strada Ana Ipatescu cât și de pe strada nou propusa. În incinta parcelei se vor realiza: platforme, parcaje, 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 racordarea la rețeaua existentă în zonă pe Strada Ana Ipatescu prin extinderea rețelei.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în bazinele etans vidanjabile propuse.

#### 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 bazinele etans vidanjabile.

#### Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin extinderea rețelei ce se găsește în zona pe Strada Ana Ipatescu.

#### Alimentarea cu energie termică

Centrala pe gaze se propune extinderea rețelei aflate în zona pe Strada Ana Ipatescu.

#### **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, destinația actuală a acestuia nefiind necorespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone existente în zona imediată. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de locuire, locuri de muncă, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

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

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

- cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor 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 investiției 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 ca aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată

Beneficiar: **Daianu Mircea Alexandru**

Denumirea lucrării: **Elaborare PUZ in vederea introducerii terenurilor in intravilan si dezvoltare zona mixta: activitati comerciale, servicii, birouri si locuinte colective**

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

Amplasament: **Mun. Tg-Jiu, tarla 224, parcelele 30/19, 30/20, Judetul Gorj**

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

