

MUNICIPIULUI TÂRGU JIU
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data anunțului: 11.03.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Argumentare:

Studiu de oportunitate pentru: "LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
(CLINICĂ MEDICALĂ)"

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul
studiu de oportunitate este de: locuințe colective și servicii
(clinică medicală) cu regim de înălțime S+P+5E

Pentru terenul de referință se propune păstrarea zonei funcționale existentă
în PUG - U.T.R. 13 zonă locuințe Str. Victoriei, subzona L.1.e 13-locuințe
colective existente cu regim de înălțime P+3...P+10 niveluri.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - 40,00%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - 3,800



Inițiator: S.C. SPERANȚA S.R.L. PRIN POPESCU VALERIU

Elaborator: S.C. ARHIMANIANC PROIECT S.R.L.
ARH. CĂMUI IULIAN
ARH. CÎRCIUMARU CLAUDIU EMIL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada
11.03.2025 - 21.03.2025

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Lunțaru Cristian din
cadrul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Primăria Municipiului
Târgu Jiu cu sediul în Târgu Jiu, Bd. Constantin Brâncuși, Nr. 19, telefon
0253/213317, e-mail: luntrarucristian@targujiu.ro.

Observațiile pot fi transmise pe adresa de mail: luntrarucristian@targujiu.ro, sau pot
fi înregistrate la Centrul pentru Informarea Cetățenilor din cadrul Primăriei
Municipiului Târgu Jiu până la data de 21.03.2025
Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de eliberare a Avizului de
Oportunitate.

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat, în scris (la cerere) și poate fi
consultat la sediul Municipiului Târgu Jiu. Documentația poate fi consultată pe site-ul
Primăriei Municipiului Târgu Jiu: www.targujiu.ro, în secțiunea: Consultare și
informare publică PUG/PUZ/PUD, și la sediul Primăriei Municipiului Târgu Jiu.









beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

STUDIU DE OPORTUNITATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI	:	ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
BENEFICIAR	:	SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
AMPLASAMENT	:	ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ
NUMĂR PROIECT	:	01/2025
FAZA	:	P.U.Z.
PROIECTANT	:	S.C. ARHIMANIAC PROJECT S.R.L.





beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

1. PIESE SCRISE

- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.**
- 1.2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE.**
- 1.3. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ.**
- 1.4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**
- 1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.**

2. PIESE DESENATE

NR. 01 -PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

NR. 02 -PLAN TOPOGRAFIC / CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU

NR. 03 -CONCEPT PROPUȘ -PLAN DE SITUAȚIE CU
PREZENTAREA FUNCȚIUNILOR, A VECINĂȚĂȚILOR, MODUL DE
ASIGURARE A ACCESELOR ȘI UTILITĂȚILOR



beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

STUDIU DE OPORTUNITATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.

BENEFICIAR: S.C. SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU

COLECTIV ELBORARE STUDIU: S.C. ARHIMANIAC PROJECT SRL

Arh. Cămui Iulian

Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil

Ing. Dijmărescu Cristian



DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”

AMPLASAMENT: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

PR. NR. 01/2025

Teren studiat în prezentul studiu de oportunitate:

-nr. cad. 68487 (suprafață 445,00mp)

Total suprafață studiată 445 mp

1.2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE.

Prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit pe baza unei teme de proiectare, înaintată de către beneficiar construirea unor locuințe colective și servicii (clinică medicală) S+P+5E.

Terenul studiat în prezentul studiu de oportunitate se învecinează la:

- Nord cu: nr. cad. 70640 (servicii)
- Sud cu: Aleea Ioan Slavici
- Vest cu: nr. cad. 38561 (servicii)
- Est cu: Aleea Ioan Slavici



beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ):

-se propune construirea unei locuințe colective cu servicii (clinică medicală):

cu regim de înălțime **S+P+5E: H.max.=20,00m**

- locuințele colective pot avea acoperiș sau pot fi tip terasă.

- aliniament stradal / retrageri:

-la nord - minim **10.00m**

- la sud - **0.00m**

- la vest - minim **2.00m**

- la est - **0.00m**

Se propune ca accesul auto și pietonal să se realizeze din Aleea Ioan Slavici.

1.3. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ.

Prin prezentul studiu de oportunitate se propune construirea unor locuințe colective și servicii (clinică medicală) S+P+5E și utilizarea funcțională a terenului ca: zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective P+3...P+10 și servicii (clinică medicală, spații comerciale, birouri...etc)

- locuințe individuale P+2 și funcțiuni complementare locuirii (case de vacanță, pensiuni turistice, extinderea, etajarea și mansardarea locuințelor, anexe gospodărești, mici servicii, spații administrative, birouri, spații comerciale, mică producție și depozitare de mici dimensiuni.).

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

- scuaruri publice, locuri de joacă pentru copii, spații verzi.



beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPEȘCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse, sau prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- construcții provizorii sau depozitare en-gross.
- depozități de materiale refolosibile.
- 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.
- stații de betoane.
- autobaze: stații de întreținere auto

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.) LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ):

P.O.T. maxim admis=40,00%

C.U.T. maxim admis=3.800

Nr. Niv. maxim admis=S+P+5E - h max. 20.00m

1.4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.



beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

Investiția propusă va aduce beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată.
- modernizarea tramei stradale, si crearea unor accese noi: carosabile auto, și alei pietonale.
- crearea unor noi locuințe colective cu funcțiuni complementare (servicii – clinică medicală).
- zona în care se propune prezentul studiu conform PUG: UTR 13 – zonă locuințe Str. Victoriei subzona L.I.e. locuințe colective existente cu regim de înălțime P+3...P+10

**1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE
INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR
CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.**



beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

NR. CRT.	CATEGORI DE COSTURI	ÎN SARCINA CUI CADE CHELTUIALA RESPECTIVĂ
1	2	3
A. CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO-ECONOMICE		
A.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare -Întocmire PUZ -Studiu de prefezabilitate -Studiu de fezabilitate -Studii de teren (topografic, geotehnic, hidro) - Documentație tehnică pentru autorizarea construcțiilor -Proiect tehnic și detalii de execuție (liste de cantități, caiete de sarcini..etc) -Verificări de proiect pe specialități	Proprietar
A.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
A.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
A.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii, pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	
B.CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI		



beneficiar: SC SPERANȚA SRL PRIN POPESCU VALERIU
denumirea lucrării: ELABORARE PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)”
amplasament: ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUNICIPIUL TÂRGU-JIU, JUD. GORJ

B.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea teritoriului -cheltuieli pentru amenajarea terenului -cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
B.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
B.3	Cheltuieli pentru amenajarea carosabilului auto, pistelor de bicicliști și a aleilor pietonale	Proprietar
B.4	Cheltuieli pentru investiția de bază: -construcții și instalații -montaj utilaje tehnologice -utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj -utilaje fără montaj și echipamente de transport (dotări, active necorporale)	Proprietar
B.5	Alte cheltuieli: -organizare de șantier -comisioane, taxe, cost credit -cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

Întocmit,

Arh. Cămui Iulian

Arh. Cîrciumaru Claudiu- Emil

Ing. Dijmărescu Cristian



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

3

STUDIU DE OPORTUNITATE - PROPUNERI - REGLEMENTĂRI

LEGENDA:

- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- RETEA ELECTRICA PROPUSA
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA APA PROPUSA
- RETEA GAZE EXISTENTA
- RETEA GAZE PROPUSA
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE PROPUSA

LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE / LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ CU SUPRAFATA DE 445 MP
- LIMITE CADASTRALE - TERENURI INVECINATE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- CONSTRUCTIE PROPUSA (LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII P+4E, P+5E)
- CONSTRUCTII INVECINATE (LOCUINTE INDIVIDUALE P)
- CONSTRUCTII INVECINATE (SERVICII P, P+E, P+5E)
- CAROSABIL AUTO
- ALEI PIETONALE
- LOCURI DE PARCARE EXISTENTE
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE
- LOCURI DE JOACA EXISTENTE

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	393934.110	364080.459
2	393934.131	364079.327
3	393934.141	364072.812
4	393936.420	364072.797
5	393936.404	364071.528
6	393940.719	364071.509
7	393950.747	364071.464
8	393952.426	364071.374
9	393952.529	364077.817
10	393952.742	364091.100
11	393926.081	364091.138
12	393926.093	364089.779
13	393926.187	364080.380

$$2 = \sum_{i=1}^n X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1})$$
$$S = 445 \text{ mp}$$

P.O.T. existent=39.32%
C.U.T. existent=2.542
P.O.T. propus=40.00%
C.U.T. propus=3.800

-Verificator
-Expert

Nume

Semnătura

Cerința

referat/expertiza nr./data

Beneficiar:

SC SPERANTA SRL
PRIN POPESCU VALERIU

Pr. nr:
01/2025

Amplasament:

ALEEA IOAN SLAVICI, NR. 4, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Proiect:

ELABORARE PUZ: "LOCUINTE COLECTIVE
ȘI SERVICII (CLINICĂ MEDICALĂ)"

Faza:
P.U.Z.

CONCEPT PROPUȘ - PLAN DE SITUAȚIE
CU PREZENTAREA FUNCȚIUNILOR, A
VECINĂȚĂȚILOR, MODUL DE ASIGURARE
A ACCESELOR ȘI UTILITĂȚILOR

NR.03

Specificație

Nume

Semnătură

Scara:

Sef proiect

Arh. Cămău Iulian

Proiectat

Arh. Cîrciumaru Claudiu-Emil

Desenat

Arh. Cîrciumaru Claudiu-Emil

1:500

Data:

01. 2025