

Beneficiar: Seremet Mircea Daniel

Denumirea lucrării: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal in scopul construirii unui spatiu comercial si prestari servicii*

Faza: P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

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

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in scopul construirii unui spatiu comercial si prestari servicii – Municipiul Târgu Jiu, Strada Oltetului, nr. FN, Judetul Gorj, CF 54972.

Beneficiar:

Seremet Mircea – Daniel, Folcut Corina – Daria si Draghici Andreea – Maria

Proiectant:

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

Pr. nr. 21/2026



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:** Seremet Mircea – Daniel, Folcut Corina – Daria, si Draghici Andreea - Maria

- **Elaborator** – Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru



- **Denumirea lucrării :**

Plan urbanistic zonal – **Elaborare Plan Urbanistic Zonal in scopul construirii unui spatiu comercial si prestari servicii – Municipiul Târgu Jiu, strada Oltetului, NR. FN, Jud. Gorj, CF 54972.**

- **Teritoriul luat in studiu are o suprafata totala de 459,00 mp;**
- **pr. nr. 21/2026**

MEMORIU TEHNIC EPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Beneficiarii lucrării, Seremet Mircea Daniel, Folcut Corina – Daria si Draghici Andreea - Maria în calitate de proprietari al terenului în suprafață de 459,00 mp indentificat prin C.F. 54972 ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, strada Oltetului, nr. FN, se dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementarii terenului cu nr. cad. 54972 in suprafata de 459.00 mp in zona de servicii,

reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, mai exact a POT-ului, CUT-ul se pastreaza de la PUG-ul reglementat, regimul de inaltime se pastreaza de la PUG-ul reglementat si retragerile fata de limitele terenului vor fi reglementate in scopul construirii unui spatiu comercial si prestari servicii (centru de sport).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 173 din 23.02.2026, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenul situat în zona de est a orașului.

Incinta reglementată se află în estul municipiului Târgu Jiu, strada Oltetului, nr. FN, identificată prin C.F. nr. 54972 intravilan. conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.675/19.12.2025.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Nr. cad. 53282, nr. cad. 47185 (Zona C.F.R.);
- la Sud – Nr. cad. 56335;
- la Est – Nr. cad. 47185 (Zona C.F.R.);
- la Vest – Strada Oltetului

Accesibilitatea — Este asigurata prin str. Oltetului drum asfaltat cu un profil de 7.00 m carosabil. Fondul construit existent in zona analizata este constituit din locuinte colective si functiuni complementare, club fitness, cu regim de inaltime parter - P, P+1,P+2-P+4.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de servicii: spatiu comercial si prestari servicii (centru de sport), acestea se referă la:

- Reglementarea zonei.
- 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 accesului carosabil pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile 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. $S_{\text{teren}} = 459.00$ mp (teren curti constructii situat în intravilan).

Situația propusă :

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

P.O.T max.=50% teren ocupat de construcții, respectiv 30% drumuri (alee auto si pietonala) si 20% teren amenajat (zona verde, grădina de flori) din suprafața reglementată pentru această funcțiune;

C.U.T. max propus = 3.8;

H. max. = 18,00 m;

Regim de inaltime pâna la S+P+3E;

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reglementarea zonei.

Pentru construcția propusa vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 8 locuri de parcare dintre care 4 locuri de parcare subteran la subsolul cladirii si 4 locuri de parcare suprateran dintre care un loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati loocomotorii;

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în estul municipiului Târgu Jiu, pe strada Oltetului, identificată prin C.F. 54972, folosinta actuala curti constructii iar terenul conform P.U.G. se gaseste in U.T.R. 14 – zona locuinte Str. 9 Mai, subzona Li.e14 locuinte colective existente cu regim de inaltime P+3...P+10 niveluri. În momentul de față terenul este imprejmuit partial și nu există construcții pe teren.

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

Incinta studiată are suprafața totală de 459.00 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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

UTILIZARI ADMISE

- Comerț (magazine, showroom-uri, spații de vânzare)
- Prestări servicii (sală de fitness, salon, cabinet, service, etc.)
- Birouri și activități administrative
- Alimentație publică (cafenele, restaurante)
- Depozitare ușoară legată de activitatea comercială

Spații pentru recreere și loisir (în anumite cazuri)

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Activități care pot genera zgomot, trafic sau miros (ex: anumite servicii)

Spații comerciale de dimensiuni mari

Activități cu program extins

Acestea trebuie să respecte:

norme de zgomot și mediu

număr de locuri de parcare

acces facil pentru aprovizionare și intervenții

spații verzi minime

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități industriale poluante

Activități periculoase (chimice, explozive etc.)

Funcțiuni incompatibile cu zona (depozite mari, logistică intensă)

Locuire colectivă (în unele zone de servicii)

OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reglementarea terenului in zona de servicii si comert, (centru de sport), reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului, mai exact a PUT-ului, regimului de inaltime este preluat din reglementarile din PUG si retragerile fata de limitele terenului vor fi reglementate in scopul construirii unui spatiu comercial si prestari servicii.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- 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;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă de servicii si comert (centru de sport), prin realizarea unei constructii, având regim maxim de înălțime S+P+3E, hmax=18,00m, alei pietonale, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platfome și amenjări 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 constructiile propuse se va realiza de pe strada Oltetului. În incinta terenului se vor realiza: parcare, 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 de apa existenta pe Strada Oltetului.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua de canalizare existenta.

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 rețeaua de canalizare existentă.

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 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

Investiția propusă constă în realizarea unui spațiu cu funcțiuni de comerț și prestări servicii, adaptat cerințelor actuale ale pieței și nevoilor comunității locale.

Realizarea investiției este oportună prin:

Diversificarea ofertei de servicii în zonă și creșterea accesibilității pentru populație;

Valorificarea eficientă a terenului, aflat într-o zonă cu potențial de dezvoltare urbană;

Crearea de locuri de muncă și stimularea economiei locale;

Îmbunătățirea infrastructurii urbane, prin amenajarea corespunzătoare a acceselor, parcărilor și spațiilor verzi;

Respectarea principiilor de dezvoltare durabilă, prin utilizarea eficientă a resurselor și integrarea armonioasă în țesutul urban existent.

Investiția nu generează impact negativ semnificativ asupra mediului înconjurător și respectă normele privind:

protecția mediului,

igiena și sănătatea populației,

siguranța în exploatare,

Beneficiar: Seremet Mircea Daniel

Denumirea lucrării: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal** in scopul construirii unui spatiu comercial si prestari servicii

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

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

și regimul de înălțime și ocupare a terenului.

Prin urmare, investiția propusă este oportună, necesară și justificată din punct de vedere urbanistic, economic și social, contribuind la dezvoltarea coerentă a zonei.

Intocmit,

Arh. Camui Iulian

Arh. Hortopan Alexandru

