

**PRIMĂRIA COMUNEI DRĂGUȚEȘTI
JUDEȚUL GORJ**

Data anuntului : 15.07.2026

ANUNȚ NR. 1

Intentie de elaborare Plan Urbanistic Zonal

**” INTRODUCERE PARȚIALĂ TEREN ÎN INTRAVILAN, CU NUMĂRUL CADASTRAL 40505
PENTRU CREARE ZONĂ MIXTĂ ”**

Inițiator: MITROIU CONSTANTIN

Elaborator: S.C. ARHIGUIDE SRL

Amplasament: Comuna DRĂGUȚEȘTI – extravilan

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada 15.07.2026 – 05.08.2026

Observațiile sau propunerile pot fi transmise prin:

- scrisori depuse la registratura institutiei
- scrisori transmise prin poștă pe adresa institutiei, în termenul limită stabilit

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare.

Răspunsul la observatiile transmise va fi pus la dispoziția publicului în termen de 5 zile de la încheierea perioadei de primire a acestora prin:

- afișare la sediul instituției
- scrisori transmise prin poștă pe adresa institutiei, în termenul limită stabilit

**Persoana responsabilă cu urbanismul: Gengiu Valentin – Compartiment Urbanism, Primăria
Comunei DRĂGUȚEȘTI**

PEIMAR,
POPESCU DUMITRU ION

**MUNICIPIUL TÂRGU JIU
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

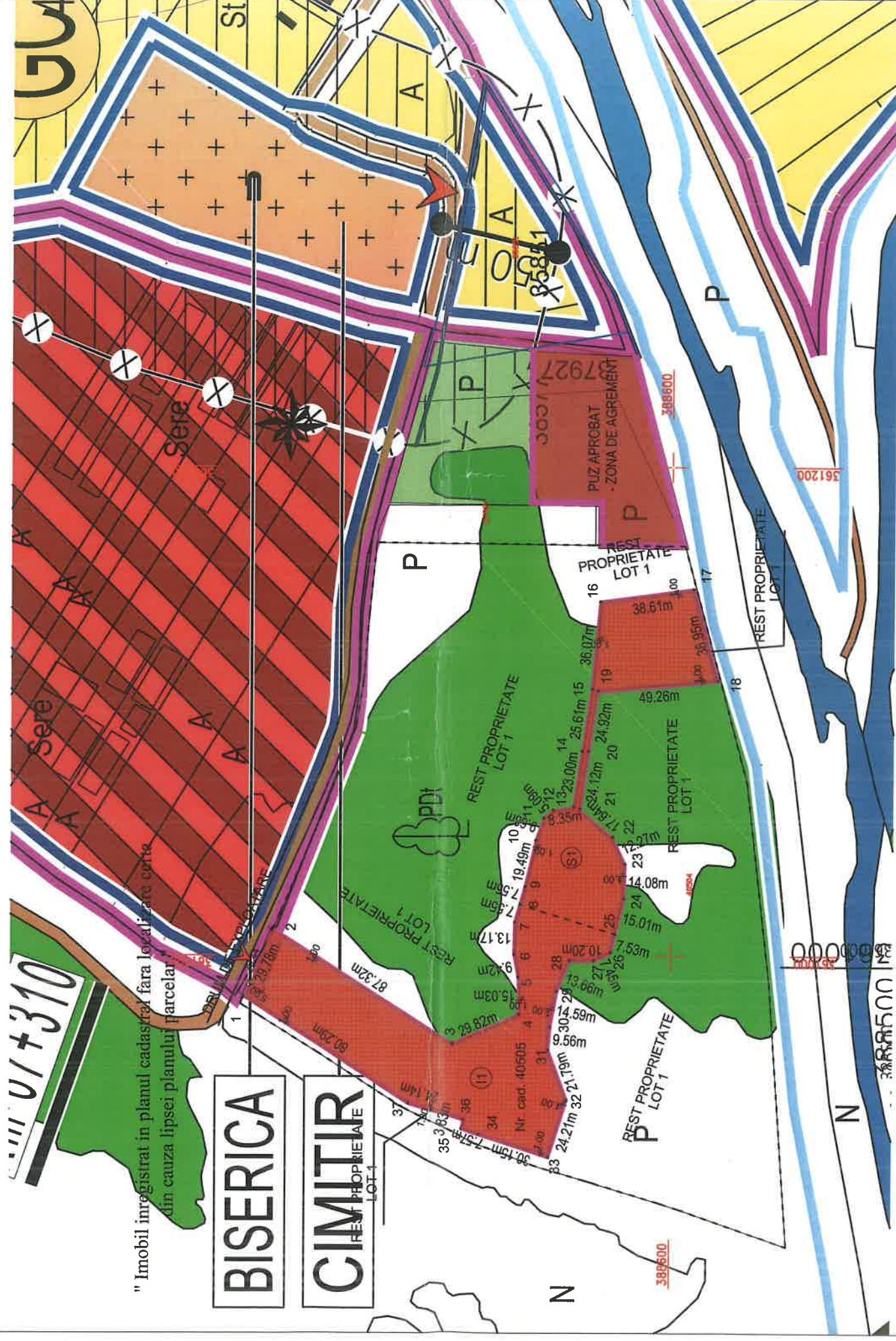
Data anunțului: 15.07.2026

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ):

Argumentare:

Studiu de oportunitate pentru : ELABORARE PUZ PENTRU „INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN, CU NUMARUL CADASTRAL 40505 PENTRU
CREARE ZONA MIXTA ”

Initiator: MITROIU CONSTANTIN
Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului i urbanistic zonal în perioada
15.07.2026 - 05.08.2026

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Gengiu Valentin .

Observațiile pot fi transmise pe adresa de mail primaria.dragutesti@yahoo.com sau pot fi înregistrare la Centrul pentru Informarea Cetățenilor din cadrul Primăriei Comunei Dragutesti până la data de 05.08.2026

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 Primăriei Dragutesti . Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei.

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere teren in intravilan, cu numarul cadastral 40505 pentru creare zona mixta

Sat Iasi-Gorj, comuna Dragutesti

—județul GORJ—

Nr. cadastral 40505

Beneficiar: MITROIU CONSTANTIN

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 39/2026

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA



URBANISM: ARH. PASĂRE VIOREL DOREL



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 55/25.06.2026
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Act de proprietate
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U00 – Plan de incadrare in zona
2. U01- Plan cadastral / topografic cu zona de studiu
3. U02 – Conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor , modul de asigurare a accesului si utilitatilor

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: MITROIU CONSTANTIN
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării :
Elaborare PUZ pentru Introducere teren in intravilan, cu numarul cadastral 40505 pentru creare zona mixta
- Amplasament: Sat Iasi Gorj, comuna Dragutesti, judetul Gorj
(nr. Cad. 40505)
- Suprafata teren studiat: 9.245,00 mp (extravilan)
- Numar proiect : 39/2026

1.2. PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar pentru elaborare PUZ in vederea introducerii in intravilan a terenului cu nr cadastral 40505 cu scopul crearii unei zone mixte. Astfel se propune realizarea a doua subzone : o subzone cu functiunea de institutii si servicii si o subzona cu functiunea de agrement. Zona de agrement propusa reprezinta o extindere a zonei de agrement existenta pe terenul invecinat aflat in proprietatea beneficiarului , pe care s-a realizat si aprobat PUZ, anterior .

Accesul la terenul studiat , se va realiza direct din drumul de acces existent pe latura de nord (strada Amaradia) si indirect, din DN 66 .

a. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT PENTRU TERITORIUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din extravilanul.

Terenul cu nr cadastral 40505 se situeaza complet in extravilan.

În vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- terenuri extravilane

- terenuri intravilane, libere de constructii, neamenajate si nefolosite.
- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale si zona industrială.
- terenuri cu constructii cu functiuni complementare locuirii.
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate între parcele. (strazi, drumuri de exploatare si drumuri de tarla).

FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- NORD: strada Amaradiei.
- SUD: paraul Amaradia, rest proprietate.
- VEST: rest proprietate
- EST: rest proprietate.

Terenul reglementat are o suprafata totala de 9.245,00 mp, aflat in proprietatea domnului Mitroiu Constantin.

Accesul la teren se face in mod direct din drumul situat pe latura de nord (strada Amaradia), iar la acest drum existent, accesul se face din drumul national DN 66 .

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din extravilanul localitatii (nr cad 40505).

1.3. INDICATORI PROPUȘI , MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR IN ZONA

Se propune introducerea terenului (9.245,00 mp) in intravilan si scoaterea din circuitul agricol.

Accesul la teren se face direct din drumul situat pe latura de nord, iar la acest drum existent, accesul se face din drumul national DN 66. Drumul de acces existent este un drum amenajat, cu un strat de beton, avand o latime amenajata variabilă, de aproximativ 5,00 m.

Terenul este liber, cu posibilități de dezvoltare urbanistică.

Pe amplasamentul studiat se dorește crearea unei zone mixte. Astfel se propune realizarea a doua subzone : o subzone cu funcțiunea de institutii si servicii si o subzona cu funcțiunea de agrement. Zona de agrement propusa reprezinta o extindere a zonei de agrement existenta pe terenul invecinat aflat in proprietatea beneficiarului , pe care s-a realizat si aprobat PUZ, anterior .

Pe latura sud se afla paraul Amaradia. Pe latura vest terenurile sunt extravilane, iar pentru realizarea investiției propuse (care necesită o suprafață mai mare de teren), se impune introducerea terenului studiat, în intravilanul localității Iași Gorj, com. Drăguțești.

În vecinatatea nordica, dincolo de drumul de acces, există un cimitir, iar spre nord-vest sunt

constructii cu destinatii variate, destinate pentru prestări servii, agricole (sere de flori), depozitare.

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

a. FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă de investitori și susținută prin prezentul studiu de oportunitate — extindere zona de agrement (cu activitati sportive, alimentatie publica, conert, servicii si alte functiuni complementare) si creare zona de institutii si servicii (cu institutii, servicii, comert, depozite, mica productie si alte functiuni complementare).

b. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din extravilanul localitatii.

Deoarece se doreste introducerea in intravilan a terenului cu nr. cad. 40505, primaria comunei Dragutesti a eliberat certificatul de urbanism nr. 55/25.06.2026, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili conditiile de constructibilitate.

Eliberarea autorizațiilor de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

c. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona studiată dispune de rețele publice de energie electrica si apa, pe drumul de acces situat la nord. Utilitatile tehnico-edilitare necesare, se vor realiza/asigura prin grija si cheltuiala beneficiarului, cu acordul administratorilor retelelor.

d. REGLEMENTARI

Zona funcțională propusă:

- se propune extinderea subzonei S1, cu funcțiunea de agrement.
- se propune creare subzona IS1, cu funcțiunea de institutii si servicii.

- **S1, cu funcțiunea de agrement.**

UTILIZARI ADMISE

- Constructii si amenajari pentru activitati sportive si de agrement
- Constructii pentru alimentatie publica (restaurat, terasa, sala de venimente, etc.)
- Constructii pentru activitati comerciale

- Constructii pentru cazare
- Constructii pentru prestari servicii complementare
- Echipamente publice specifice zonei de agrement;
- Parcari, circulatii si spatii verzi
- Retele de utilitati
- Constructii provizori
- Panouri reclame
- Panouri fotovoltaice.

UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- 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.

○ REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este max P+3 iar înălțimea maximă propusă la streșină este de 12 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- Zona propusă cu funcțiunea de agrement și alimentare publică (S=5.105,00mp)
- P.O.T. maxim propus = 70%
- C.U.T. maxim propus = 2,80

● IS1, cu funcțiunea de instituții și servicii.

UTILIZĂRI ADMISE

- servicii administrative și birouri (sedii firme, consultanță, contabilitate, IT, etc.);
- echipamente publice specifice zonei comerciale;
- scuaruri publice, spații verzi.
- servicii comerciale (comerț de retail de dimensiuni medii, magazine specializate, etc.);
- spații de prezentare și expoziție
- spații de depozitare
- mică producție nepoluantă
- panouri fotovoltaice

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități industriale poluante, cu risc tehnologic, producție zgomotoasă sau trafic greu intens, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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;
- 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.

○ REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este max P+3 iar înălțimea maximă propusă la streșină este de 12 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- Zona propusă cu funcțiunea de agrement și alimentare publică ($S=3.640,00\text{mp}$)
- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 2,00

○ PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiari în incinta amenajată. Accesele pietonale vor fi susținute prin plantatii decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

○ ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietatilor și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m
- împrejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

○ REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERI

Regimul de aliniere propus pentru construcții - conform PUZ planșa de reglementări

- se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Construcțiile propuse se vor retrage 5,00 m față de limita de proprietate stradală (nord).

Retragerile față de limitele laterale și posterioare, se vor realiza respectând distanța de 1,00 m. Se recomandă o distanță de minim 3,00 m între construcțiile realizate pe aceeași parcelă.

○ CIRCULAȚII ȘI PARCAJE:

Accesul auto și pietonal se va face în mod direct din drumul de acces existent pe latura de nord (strada Amaradia), iar indirect din DN66 conform planului de situație.

- parcaje

- o Parcajele vor fi amenajate în incinta iar numarul necesar de parcaje se va realiz cu respectarea prevederilor RGU 525.

- o circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din alei de incinta amenajate cu pavaje.

- o SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii verzi in incinta, in procent de minim 20%.

- o SISTEMATIZAREA VERTICALA:

- va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a cladirilor, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum si amenajarea de circulatii pietonale si spatii verzi in incinta parcelor.

Propunerile de amenajare a incintelor si sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

- o ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA:

Zona studiată dispune de rețea de energie electrică și rețea de apă, urmand sa se faca racordul la acestea.

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților se vor realiza prin grija investitorului, iar solutiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de retele.

- ALIMENTARE CU APA

- se poate realiza de la rețeaua de apa a localitatii existente in vecinătate.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- nu este imperios necesara, beneficiarul putand opta pentru solutii alternative de incalzire (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, centrale electrice, etc).

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- se poate realiza de la rețeaua existenta in zona a localitatii aflata in vecinătate.

- EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat spre

spatiile verzi interioare amenajate.

• EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm cu locuitorii zonei.

Evacuarea apelor uzate se va face în sistem individual de colectare a apelor uzate.

e. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES
PUBLIC NECESARE

Parcela de teren se află în proprietate privată aparținând beneficiarului și nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525, privind dimensionarea parcelelor.

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

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată;
- modernizarea tramei stradale.
- zona în care va fi realizată investiția propusă este o zonă mixtă în apropiere de zona de locuințe individuale, fără dotări de folosință zilnică.
- restaurantul propus poate deservei diverse evenimente ocazionale (nunți, boteze, zile onomastice, pomeni, etc.).

JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament (în zona construită de locuințe);
- acces facil la DN66 ;
- zona dotată cu rețele tehnico-edilitare necesare ;

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa reconversia funcțională a terenurilor studiate în vederea creării unei zone mixte (agrement, sport, alimentație publică), în vecinătatea zonei de locuit.
- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și

asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al comunei Drăgulești.

Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

- Organizarea rețelei stradale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a terenurilor,
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii,
- Statutul juridic și circulația terenurilor,
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic de patrimoniu,
- Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsuri de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții -incluse în Regulamentul Local de Urbanism

1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.

Nr. crt. 1	Categorii de costuri 2	În sarcina cui cade cheltuiala res ectiva 3
A . Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice:		

a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studiu de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, verificari de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica.	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor.	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea proceduri pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B.Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si Instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute.	Proprietar

Întocmit

arhitect Pirvulescu Alina Mihaela



arhitect Pasăre Viorel Dorel



Amplasamentul studiat este situat in Satul Iasi-Gorj, comuna Dragutesti, Judetul Gorj, avand nr. cadastral 40505.

Judetul Gorj se afla asezata in partea de sud-vest a tarii, in vecinatatea sudica a muntilor carpati Carpatii Meridionali, la poalele muntilor Parang.

Privind asezarea geografica in teritoriul administrativ al Judetului Gorj, comuna Dragutesti este asezat in zona centrala a judetului.

SITUATIE EXISTENTA

Conform Planul Urbanistic General al Comunei Dragutesti, terenul cu nr cadastral 40505 este situat in extravilanul localitatii.

Folosinta si destinatia actuala : neproductiv, pasune.

POT existent pe amplasament :0,00%

CUT existent pe amplasament : 0,00

S. totala teren studiat : 9.245mp.

PUZ

MITROIU CONSTANTIN
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

1



				Referat verificare nr...../ 2024	
-Verificator -expert		Nume	Semnătura	Cerința	referat/expertiză, nr./data
		S.C. ArhiGuide SRL Srl 9 mp, Nr24, Et1, Mun. Iorgu-Jiu, Jud. Gorj 0742.51.53.53 CNP5043818URJONC1038399201			Beneficiar: MITROIU CONSTANTIN
Specificatie		Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:
Șef proiect		ing. Paulina Viora Dorel		-	Elaborare PUZ pentru " Introducere teren in intravilan, cu numarul cadastral 40505 pentru crearea zona mixta"
Proiectat		ing. Privilescu Alina-Mihaela			
Desenat		ing. Privilescu Alina-Mihaela			
Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE IN ZONA Comuna Dragutesti, sat Iasi-Gorj, Jud. Gorj nr. cadastral: 40505				Planșa nr.	U.-01
				Proiect nr.	39/2026

