

Către,
Primăria Municipiului Târgu Jiu
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Autorizări Construcții
Compartimentul Autorizări Construcții

Punct de vedere, răspuns la adresa Nr. 2545 din 26.01.2021

Completare la adresa înregistrată sub numărul 2545 din 18.01.2021:

- 1. Lipsesc următoarele: dovada achitării taxei pentru PUZ la RUR, avizul OCPI, acordul autentic al vecinilor, extrasul de carte funciară informativ la zi (2 luni valabil)**

Anexat veți regăsi:

- a. Dovada achitării taxei pentru PUZ, număr factură 1025590 din 19.01.2021;
- b. Aviz de începere lucrări nr. 17/03.08.2020, eliberat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate imobiliară, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj;
- c. Extrasul de carte funciară informativ la zi;
- d. Reglementările propuse în documentația prezentată nu depășesc limitele stabilite prin **Codul Civil actualizat, art. 612** *“Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”*, **art. 614** *“Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor”*, **art. 615, (1)** *“Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2m între fondul îngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.”*; **(2)** *“Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.”*; **(3)** *“Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie”*; **și a Ordinului 119/2014, art. 3, (1)**, *“Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”*; **(2)** în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre

clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

În baza celor de mai sus, în documentația depusă în vederea obținerii Avizului Direcției de Sănătate Publică Județul Gorj, a fost întocmit studiul de însorire.

Concluziile finale ale studiului au fost următoarele:

În data de 21 decembrie, soarele răsare la ora 07.48 și apune la ora 16. 38. Din imaginile obținute în urma studiului, la Solstițiul de iarnă, când lumina este difuză și azimutul soarelui mai coborât determinând umbre purtate mai lungi putem concluziona că :

- imobilele de pe latura de sud a amplasamentului studiat nu sunt afectate de lucrările propuse;
- imobilele aflate vis a vis la est a amplasamentului sunt afectate parțial pe fațada de vest, spre stradă. Afectarea este redusă la sub 1/3 întrucât umbrirea diverselor zone ale fațadei nu depășește două ore pe zi. NP 057-02 prevede 2 ore de lumină naturală pentru spațiile de locuit, deci, în nici un caz, acestea nu sunt afectate;
- imobilele (în prezent terenuri libere de construcții) aflate vis a vis, la vest, a amplasamentului, sunt afectate parțial. Afectarea este redusă la sub 1/4 întrucât umbrirea diverselor zone nu depășește două ore pe zi. NP 057-02 prevede 2 ore de lumină naturală pentru spațiile de locuit, deci, în nici un caz, acestea nu sunt afectate;
- pe latura de nord, spre amplasamentul studiat, sunt construite imobile la calcan. Umbra construcțiilor propuse nu afectează construcțiile din vecinătate deoarece umbrele acestora se suprapun peste umbra proprie;

În urma acestui studiu putem concluziona că se asigură însorirea tuturor încăperilor de locuit existente în această zonă precum și a celor propuse la prin PUZ, respectându-se în acestfel normele sanitare specifice aflate în vigoare, Conf. Ordin 119/2014 și Conform NP 057-02, anexa 3.4 (d1.1).

Astfel nu considerăm necesitatea expresă a acordului autentic al vecinilor.

2. Planul de situație nu corespunde cu cel depus și aprobat de Comisia de Circulație din 09.12.2020

- În urma analizei situației existente crearea conexiunii dintre cele 2 străzi 14 Octombrie și Aleea Digului va ajuta la fluidizarea traficului în zona respectivă. Soluția finală va fi clarificată în momentul elaborării proiectului de arhitectură propunerea inițială având rol orientativ. Astfel având în vedere faptul că, Avizul Poliției Rutiere depus și aprobat cu **Nr. 316157** din **05.01.2021**, vine în completarea Comisiei de circulație am considerat acceptată propunerea atașată documentației.
Dacă considerați necesar obținerea unui punct de vedere al Comisiei de circulație, vom face demersurile necesare pentru acesta.

3. Nici în partea scrisă, nici în cea desenată nu se face vorbire de folosința subsolului la corpul propus spre Aleea Digului și nici nu apare acces auto spre locuri de parcare. În plus, la corpul

propus spre str. 14 Octombrie se menționează că numai la primul nivel, deci subsol, se prevăd locuri de parcare și spații comunitare, la demisol și celelalte niveluri-locuințe. Dacă la parter se propun tot locuințe, nu se respectă prevederile Ord. 119/2014, art. 4, lit. c.. De altfel, Avizul de oportunitate a fost emis pentru un ansamblu rezidențial cu servicii și spații comerciale la parter, nu cu locuințe; Cum în planșa de reglementări urbanistice se menționează 80-90 de locuri de parcare, tot atâtea câte unități locative, trebuie detaliat în partea scrisă modul în care se vor asigura acestea pe cele 3 niveluri subterane propuse.

Au fost făcute următoarele completări în partea scrisă:

Ansamblul propus va fi compus din două volume ce vor avea un subsol general, astfel încât să se asigure numărul necesar de locuri de parcare pentru întreg ansamblul de locuit, cu funcțiunile conexe, conform legislației în vigoare. Accesul auto în subteran va fi asigurat din alea carosabilă secundară, nou creată, dintre cele două străzi Alea Digului și str. 14 Octombrie.

Deasemenea la cota subsolului, va fi amenajată o curte interioară ce va avea caracter funcțional și estetic, ajutând la ventilarea naturală a subsolului și totodată la amenajarea peisageră, vegetația plantată în zona respectivă, fiind perceptibilă de la cota terenului amenajat.

Construcțiile supratereane sunt alcătuite după cum urmează:

Volum 1 - S+P+4E+5Er, cu Sc aprox. = 867,20mp va fi poziționat paralel cu Alea Digului, cu spații comerciale, alimentație publică sau servicii la parter, asigurând la nivelul cotei +0.00m, relația de comunicare cu mediul urban, etajele superioare fiind destinate locuirii, orientate est - vest, beneficiind de perspectiva de interes pe care o prezintă luciul de apă al Jiului. Acest imobil, retras minim 4,00m de la aliniamentul străzii marchează importanța ce se acordă acestui ax de dezvoltare.

Volum 2 - S+DS+P+4E+5Er, cu Sc aprox. = 800,00mp, va fi poziționat paralel cu strada 14 Octombrie, cu spații și funcțiuni secundare la nivelul demisolului ventilat natural, formând un front continuu spre stradă, separând zona private de mediul urban, iar zona parterului fiind înălțată față de cota terenului amenajat. Acest volum va avea caracter strict rezidențial, într-o compoziție urbanistică ce valorifică orientarea cardinală.

Retragerea minimă de la aliniament va fi de 5,00m, fără a fi obligatorie construirea la aliniament.

Retragerile față de linitile laterale vor fi de minim 3,00m, cu excepția zonelor unde există calcane pe limita de proprietate ceea ce permite alipirea la calcan pentru construcții având regim de înălțime similar.

S-a optat pentru acest tip de dezvoltare spațială pentru a încuraja dezvoltările ulterioare, de tip urban, în defavoarea dezvoltării spontane, semi rurale.

În partea desenată anexată veți regăsi exemplificată la nivel schematic această soluție.

4. În partea desenată nu se menționează locul de joacă pentru copii, iar limita edificabilului se suprapune peste accesul auto;

Au fost făcute completări în partea desenată, cu marcarea locului de joacă pentru copii.

În urma analizei situației existente, crearea conexiunii dintre cele 2 străzi 14 Octombrie și Aleea Digului va ajuta la fluidizarea traficului în zona respectivă. Soluția finală va fi clarificată în momentul elaborării proiectului de arhitectură, propunerea inițială având rol orientativ. Prin documentația elaborată se stabilesc limitele maxime ale edificabilului, nefiind condiționată amplasarea celor două corpuri de clădire în forma actuală.

5. În regulamentul local se specifică faptul că se acceptă ca locuințele colective să fie formate din corpuri la calcan sau distanța dintre cele două clădiri să fie $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, fapt ce duce la nerespectarea Ord. 119/2014, art. 3. În plus în toate etapele elaborării și aprobării PUZ cele două corpuri de locuințe colective au fost amplasate paralel cu cele două străzi, la o distanță suficientă între ele.

În regulamentul local de urbanism, art. 12, a fost făcută următoarea rectificare:

- Între fațadele înspre care sunt orientate camerele de locuit distanța va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale caselor scării;
- Se pot construi locuințe colective formate din corpuri izolate, corpuri comasate sau corpuri alipite;

6. Trebuie să completați cu detalii cu privire la spațiul verde la cota -2.00m propus în partea desenată

Au fost făcute următoarele completări în partea scrisă:

Soluția de coborare pe zona respectivă a spațiului verde, are caracter funcțional și estetic, ajutând la ventilarea naturală a subsolului și totodată la amenajarea peisageră, vegetația plantată în zona respectivă, fiind perceptibilă de la cota terenului amenajat. Vegetația va fi aleasă astfel încât să nu afecteze sistemul constructiv al clădirii.

În partea desenată anexată veți regăsi, exemplificată la nivel schematic, această soluție.

7. ***În planșa de reglementări nu se face dovada faptului că locurile de parcare pe latura de vest se încadrează pe terenul proprietate particulară. În plus la locurile de parcare trebuie cotate corespunzător două dimensiuni.***

Pentru a nu intersecta circulația auto cu cea pietonală într-o zonă de spații comerciale, propunem mutarea trotuarului, prin schimbarea secțiunii stradale, în fața acestora. Totodată, zona circulației pietonale relocată va face, subiectul unei cedări/alocări de teren între părți, proprietar și autoritatea locală.

8. ***Regimul de înălțime maxim a fost permis de S+Ds+P+5 și nu de S+Ds+M+5.***

Am rectificat în documentația anexată.

9. ***În anexa la certificatul de urbanism 1685/03.10.2019 s-a solicitat să se explice modul de înscriere a fațadelor propuse în frontul existent prin prezentarea desfășurării a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadelor propuse.***

În documentația anexată veți regăsi planșa ce explicitează modul de înscriere a fațadelor propuse în frontul existent.

10. ***Data fiind funcțiunea și propunerile preliminare, nu își au rostul aspectele legate de parcelare în parcele de minim 300mp și deschidere la strada de min. 15m.***

Am eliminat această propunere.

Întocmit: arh. Ovidiu – Cătălin Iacob

Verificat: urb. arh. Nicoleta Doina Teodorescu