



Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși, nr.19, 210192, Târgu Jiu, Județul Gorj, România, CUI RO 4956065
Tel. +40.253.213317, Fax. +40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primariatargujiu@targujiu.ro



ISO 9001
LL-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400534



ISO 37001
LL-C (Certification)
Certificat nr. 4006000

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 262702 din 26.09 2023

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal -, *Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*, strada Lotrului, nr.13, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj.

Având în vedere cererea domnului Ioana Nicolae-S.C PANDA PLANET S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 133189/31.03.2023, prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent -, *Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*, strada Lotrului, nr.13, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, vă informez că consultarea publicului pentru documentația nr.61/2022 Plan Urbanistic Zonal, a fost făcută conform Raportului final al informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 224581 din 21.07.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune -, *Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*, strada Lotrului, nr.13, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj.

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Lotrului, nr.13, județul Gorj, cu următoarele vecinătăți : **la nord** cu strada Lotrului, **la sud** cu S.C Citex S.A., **la vest** cu S.C. Citex S.A., **la est** Romsilva S.A. Raportul informării și consultării publicului nr. 224581 din 21.07.2023, precum și Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent : -, *Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*, strada Lotrului, nr.13, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa nr. 1 și 2 care însoțesc proiectul de hotărâre.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Târgu Jiu, aprobat prin HCL nr.285/30.05.2022. s-a parcurs etapa I-intenția de elaborare a PUZ și RLU aferent începând cu luna iunie 2022, și etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor începând cu luna decembrie 2022-ianuarie 2023, panourile au fost amplasate în zona de studiu de către beneficiar.

În această perioadă nu au fost depuse observații și propuneri de către populație privind stabilirea cerințelor de elaborare a Planului Urbanism Zonal și R.L.U:

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L nr.285/30.05.2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Târgu Jiu privind documentația de urbanism PUZ și RLU aferent, : - *Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*, strada Lotrului, nr.13, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, beneficiar S.C Panda Planet S.R.L, bun propriu în cotă de 1/1, în suprafață totală de 4.100,00 mp, a fost finalizată, s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr.32/05.09.2022** și **Avizul Arhitectului Șef nr. din .2023.**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr.631/03.05.2022**, valabil până la data de **03.05.2024**, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 54/28.11.2022** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Lotrului, conform avizului Comisiei de Circulație nr.380451/04.11.2022 și al Poliției Municipiului Târgu Jiu-Biroul Rutier nr.305396/18.11.2022, planșa U04- privind circulația juridică a terenurilor, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art.33 și Anexa 5 din R.G.U.

Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea reglementărilor din documentația de urbanism și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.

Indicii propuși prin documentație, conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:

- POTmax= 40%;
- CUTmax= 1,8 ;
- Regim de înălțime maxim S+P+4+5/6 retras;
- Hmaxim la cornișă/atic=20.00 m
- Spații verzi amenajate=13% (533 mp);
- Retrageri minimă față de aliniament: conform planșei nr.U03-,, Reglementări urbanistice-zonificare” 6.00 m la strada Lotrului;
- Retrageri minimă față de limita laterală stânga-0,60 m;
- Retrageri minimă față de limita laterală dreapta -0,60 m;
- Retrageri minimă față de limita posterioară-0,60 m.
- Parcaje: Parcajele necesare obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform funcțiunii propuse, legislației în vigoare, Anexei 5 din R.G.U. și RLU. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare, fără acord din partea Municipiului Târgu Jiu;
- Construcțiile nu vor fi prevăzute cu calcane, din motive estetice și economice.

La eliberarea Autorizațiilor de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor, conform planșei „Reglementări-echipare edilitară”-Planșa nr.U05 și cu respectarea condițiilor din avizele: Distribuție Oltenia- aviz nr.8115/10.10.2022, Aparegio Gorj –aviz nr.5926/29.09.2022, Distrigaz Sud Rețele-aviz nr. 17341-317.918.043/28.09.2022.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

Autorizațiile de construire se vor putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la domeniul public conform Proiectului nr.61/2022, planșa nr.U04-,, Circulația Juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică” și asigurarea utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr.61/2022 compusă din (ps+pd) este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/2000 al M.L.P.A.T . (M.T.C.T) și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal : -,, *Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*”, strada Lotrului, nr.13, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, va avea valabilitate **de 4 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară , în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29

alin. 2 ^1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal:

- „**Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Lotrului, nr.13, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj.

În baza prevederilor art. 56 alin. (4) (6), (7) și pct. 14 din Anexa 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139 , coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre în ședința Consiliul Local al municipiului Târgu Jiu în vederea aprobării.

ARHITECT ȘEF,

Atribuții delegate

Răzvan-Armand Constantin



Întocmit,

Lunțaru Cristian





Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși, nr.19, 210192, Târgu Jiu, Județul Gorj, România, CUI RO 4956065
Tel. +40.253.213317, Fax. +40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primariatargujiu@targujiu.ro



ISO 9001
LL-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400584



ISO 37001
LL-C (Certification)
Certificat nr. 4006000

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 224.581 din 21.07 2023

APROBAT
PRIMAR

MARCEL LAURENTIU ROMANESCU



RAPORTUL FINAL

AL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA PLAN URBANISTIC ZONAL-„*Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*”.

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.285 din 31.05.2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Târgu Jiu. Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „*Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*”, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în scopul fundamentării deciziei Consiliului local al municipiului Târgu Jiu, structuri de specialitate ce asigură elaborarea. Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Amplasament- Terenul în suprafață totală de 4.100.00 mp rezultat (din măsurători cadastrale) este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, conform PUZ, este proprietatea S.C PANDA- PLANET S.R.L., indentificat prin C.F. nr. 35994 cu nr. cadastral 35994, face parte din categoria terenurilor cu folosință curți-construcții.

Actele eliberate de municipiul Târgu Jiu pentru aprobarea documentației sunt:

Prin certificatul de urbanism nr. 631/03.05.2022, eliberat de Primăria municipiului Târgu Jiu, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal în baza unui aviz de oportunitate finanțat prin grija persoanelor fizice (beneficiar) al P.U.Z.

Avizul de oportunitate nr. 32 din 05.09.2023, eliberat de arhitectul-șef;

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul s-a întocmit:

- Anunțul public (model panou nr.1) privind intenția de elaborare a planului urbanistic faza P.U.Z. și R.L.U. pentru *Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare*”, a fost amplasat în zona de studiu de către inițiator (beneficiar), dovada de afișaj a fost depusă la Primăria Municipiului Târgu Jiu prin cererea cu nr. 271883/23.06.2022;

- În perioada 09.06.2022-24.06.2022, publicul a fost invitat să transită observații și propuneri privind intenția de elaborare a P.U.Z., până la data de 24.06.2022, până la această data nu s-au depus observații și propuneri din partea publicului pentru stabilirea cerințelor de elaborare a Planului Urbanism Zonal pentru „**Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare**”.

Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor preliminare (etapa a-II-a) – s-a desfășurat în perioada 07.12.2022 – 04.01.2023. Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. a fost amplasat de către **beneficiar** pe un panou rezistent la intemperii, în loc cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform modelului prevăzut de Anexa nr.2 la Ordinul nr. 2701/2010, acesta a fost depus și la sediul Primăriei municipiului Târgu Jiu, pentru afișare, conform cererii nr.401393/07.12.2022. Publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerile preliminare ale P.U.Z. **Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare**”, și să transmită observații și propuneri asupra acestor documente disponibile la sediul municipiului Târgu Jiu, Bulevardul Constantin Brâncuși, nr.19, Serviciul Urbanism, în perioada 07.12.2022– 04.01.2023.2023. La consultarea publică din data de 13.01.2023, ora 14:00 nu s-a prezentat nimeni. Documentația expusă/disponibilă pentru consultare la sediul municipiului Târgu Jiu, nr. 19 nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană interesată. La sediul primăriei nu au fost înregistrate sesizări privind propunerile preliminare ale P.U.Z. pentru „**Reconversie funcțională din subzonă cu unități industriale în subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare**”. Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public. Acest raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010, care fundamentează decizia Consiliului local al municipiului Târgu Jiu responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand Constantin



Întocmit,
Luntraru Cristian

