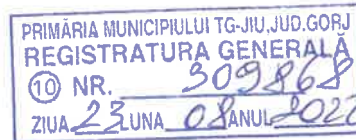


Către:

Primăria Municipiului Târgu Jiu



CERERE

pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL / PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Subsemnatul/ ZGRICEA ALIN (reprezentantul) S.C. NEW RESIDENT SRL

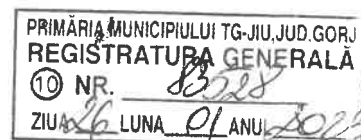
cu domiciliul / sediul în județul GORJ, localitatea TG-JIU, strada V. I. I. I. I., nr. 88, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0766 844 658, e-mail. , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **solicit aprobarea documentației fază PUZ / PUD pentru imobilul situat în municipiul Târgu Jiu, strada M. SAOULEANU nr. 14-16, nr. carte funciară 58986, în suprafață de 1233 m², pentru investiția PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE MULTIFAMILIALE PT 2+1**

Anexez la prezenta cerere:

- Certificat de urbanism nr. 561 din 22.04.2002
- Dovada titlului asupra imobilului, teren și construcție;
- Extras de carte funciară pentru informare, actualizat;
- Extras din planul cadastral pe ortofotoplan;
- Studii de specialitate:
- Plan de situație topografic vizat de O.C.P.I. și proces verbal de recepție;
- AVIZE Aviz de oportunitate nr. 17/10.05.2022
- Aviz A.N. Mediu - faza P.U.Z. / P.U.D., nr. 34 data 07.07.2022 Aviz
- NEO nr.: 7084 data 19.05.2022 Aviz
- Andra 8 Sca nr.: 8120-34-504 data 30/12.05. Aviz
- ASA nr.: 19226 data 06.06.2022 Aviz
- Petrușcă D. I. I. I. nr.: 303194 data 22.06.2020 Aviz
- IS nr.: 3130044 data 25.09.2021 Aviz
- Telcom nr.: VI/GI/45 data 22.05.2022 Aviz
- Grupul Geo nr.: 5/6/42 data 2022 Aviz
- Grupul Inconce nr.: 307/2020 data 2020 Aviz
- nr.: data Aviz
- nr.: data Aviz
- nr.: data Aviz
- Documentație de tip P.U.Z. / P.U.D. (piese scrise și piese desenate)+CD în 3 exemplare.

Data. 23.08.2022

Semnătura,



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul(a) Lavinia Popa Alin
cu domiciliul/sediul în județul Gorj,
localitatea Tg Jiu, str. Victoriei,
nr./bl. 88, sc. 1, et. 1, ap. 1, în calitate de reprezentant
al NAV RESIDENTS SRL vă rog să-mi aprobați prezenta cerere
prin care solicit ~~depunerea~~ completarea de serv. PVZ

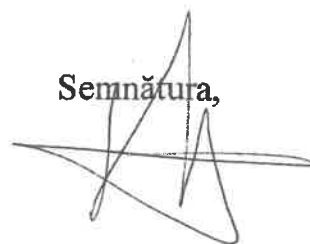
Menționez că pot fi contactat(ă) la numărul de
telefon 0760544038.

Vă mulțumesc!

Data,

26.01.2023

Semnătura,



DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

Nr. 1 din 26.01.2023

Catre,

Primăria Municipiului Targu Jiu
Bulevardul Constantin Brincusi, Nr. 19, jud. Gorj

În atenția: Direcției Urbanism. Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Referitor la: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE MULTIFAMILIALE P+2+M**

Beneficiar: SC NEW REZIDENT SRL

Amplasament: Targu Jiu, Str. Mihail Sadoveanu, nr.CF. nr.14-16, NC 58986

Având în vedere: Adresa nr. 251207 din 31.05.2022 a Primariei municipiului Targu Jiu, prin care ne inainteaza observatile si sugestiile depuse de populatie prin adresele inaintate cu numerele 171822/23.02.2022, 101249/16.02.2022, 172704/24.02.2022, 171820/23.02.2022, 178549/07.03.2022, 179087/07.03.2022, 98605/11.02.2022, respectiv adresa nr. 101248/16.02.2022

Subscrisa, SC SCUAR SRL, cu sediul social în municipiul Targu Jiu, strada Iosif Keber, nr.1, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

1. Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în intravilanul Municipiului Targu Jiu conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 159/1995, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 192/2020, pana la 31.12.2023, fiind alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafata totala de 1.233,00 m² fiind insris în Cartea Funciara nr. 58986 având nr. cad. 58986, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat în zona strazii Mihail Sadoveanu. În prezent, pe amplasamentul studiat, nu exista constructii.

2. Informarea și consultarea publicului conform Regulamentului local de Informare și Consultare a Publicului are mai multe mijloace fizice și electronice.

Astfel s-a publicat în ziar anunțul public, a fost montat în teren panoul de informare într-un loc vizibil și s-au informat toți vecinii direcți prin adrese scrise.

3. Modificarea reglementarilor pe parcela reglementată din locuințe cu regim de P+2 de tip urban în locuințe colective cu regim de P+2+M, se supune prevederilor legale, respectiv Legea 350/2001. Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, la art. 47 este definit Planul urbanistic zonal:

Art. 47. Alin.(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”.

4. Utilitatea acestor documentații de urbanism este detaliată la pct. (5) a aceluiași articol: (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Conform art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”. Conform obiectivului propus prin documentația PUZ cu reglementarea zonei cu funcțiuni tot de locuințe cu caracter urban dar colective și nu individuale, procentul de 20% privind Coeficientul de Utilizare a Terenului poate fi depășit, astfel respectându-se art. 32 din Legea 350/2001.

În aceasta zonă există construcții, atât cu caracter rezidențial cât și cu caracter comercial, de servicii, alimentație publică și instituții publice. Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

Amenajarea parcarilor pentru funcțiunea obiectivului propus este amplasată pe terenul beneficiarului, iar circulația se face pe domeniul public al Municipiului Târgu Jiu. Întreținerea zonei carosabile/ pietonale din această zonă este asigurată de asemenea de municipalitate. Asigurarea serviciilor publice de intervenție în caz de urgență, cu intervenția autospecialelor este garantată de lege, fiind un traseu cu teren domeniul public. Serviciile de urgență deservesc inclusiv imobilele învecinate.

Circulația pietonală propusă prin această zonă nu va afecta/ incomoda vecinătățile. Referitor la înălțimea construcțiilor și în conformitate cu HG 525/ 1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, precizăm:

Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) **Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.**

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației "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. 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 însorire de mai sus".

În cadrul documentației PUZ s-a întocmit studiul pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIU DE ÎNSORIRE.

Edificarea unor construcții pe terenul de amplasament nu afectează însorirea încăperilor de locuit din locuințele învecinate. Poziționarea clădirii pe terenul de amplasament respectă prevederile OMS 119/2014, așa cum se observă în studiul de însorire. Însorirea spațiilor de locuit situate în corpul de clădire situat la vest este asigurată de la ora 12.00 și până la aprox. ora 17.00 (5 ore), lucru care confirmă asigurarea cerinței minime de 1 ½ ore din OMS 119/2014. Studiul de însorire s-a elaborat în baza unei mobilări urbanistice orientative maxime, respectiv situația cea mai defavorabilă. Documentația PUZ a primit avizul DSP nr. 19226 din 02.06.2022, emis în baza prevederilor legale menționate anterior și a documentației PUZ completă (inclusiv studiu de însorire).

Aspectul zonei nu va fi afectat în mod negativ, zona fiind supusă unei analize din punct de vedere volumetric și arhitectural în fază de autorizare a lucrărilor de construire. Mai mult decât atât se va aduce un plus valoric din punct de vedere urbanistic deoarece se dorește realizarea unor construcții echilibrate volumetric și cu arhitectură modernă. Urbanizarea zonei cu clădiri moderne și cu un regim mai înalt este necesară pentru dezvoltarea economică, socială și urbanistică a municipiului Targu Jiu. Estetica zonei este un factor analizat de către specialiști în domeniu

(arhitecți, urbaniști, ingineri), iar opiniilor neavizate ale locatarilor nu au fundament tehnic și sunt slab documentate cu privire la acest aspect.

Referitor la pozitionarea platformei de colectare a deseurilor menajere amplasata la strada Mihail Sadoveanu, aceasta a fost repositionata conform plansei de Reglementari urbanistice-zonificare. Referitor la opinia populatiei ca instalatiile si echipamentele de utilitati tehnico edilitare au fost realizate si dimensionate pentru o zona de case individuale si nu de locuinte multifamiliale, precizam ca documentatia a primit toate avizele de la detinatorii de utilitati urbane, fara conditii sau fara a se impune redimensionarea lor de catre beneficiar.

Referitor la realizarea unor noi cai de acces in drumul public care ar periclita siguranta circulatiei, scaderea capacitatii de circulatie si fluenta circulatiei, va informam ca avizul biroului Politiei Rutiere Targu Jiu este unul pozitiv si nu negativ. Funcțiunea tot de locuire a imobilului așa cum este prevăzut în documentația PUZ permite construirea/ amenajarea următoarelor funcțiuni: spații verzi, alei pietonale si carosabile, parcaje, mobilier urban, loc de joaca, spatii comerciale la parterul imobilului, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective, etc. Aceste funcțiuni nu contravin funcțiunilor existente în zonă, amplasamentul studiat fiind situat într-o zona cu o gamă diversificată de activități economice, toate având corespondent în funcțiunile admise conform PUZ elaborat. În consecință locuirea colectivă din zonă este una contextuală făcând parte dintr-un fond construit existent, dar care nu este predominant și specific zonei.

Prin documentația PUZ nu se modifică specificul zonei, iar funcțiunile propuse sunt cele dominante zonei. În contextul amenajării unor spații care ar produce zgomot acestea se vor supune legislației în vigoare privind asigurarea nivelului redus de zgomot pentru obiective situate în apropierea zonei de locuire. Spațiile care sunt cu potențial de poluare fonică trebuie să asigure măsuri suplimentare de izolare pentru limitarea propagării zgomotelor. În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației la art. 16 se menționează: "(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează: a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB; b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB; c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită

specificată la lit. b)”. Având în vedere că în apropiere există zonă cu funcțiunea de locuire nivelul de zgomot va trebui să se limiteze la valorile mai sus menționate (55 dB pe perioada zilei și 45 dB pe perioada nopții). Orice depășire a nivelului de zgomot atrage după sine luarea unor măsuri suplimentare de limitare a zgomotului prin cutii/panouri fonoabsorbante și/sau fonoizolații. 4. Accesul principal și organizarea circulației se va face preponderent dinspre Strada Mihail Sadoveanu. Accesul auto pentru parări se va face exclusiv dinspre Strada Mihail Sadoveanu. Acest lucru nu va incomoda locatarii din zona. Organizarea parcajului se va face la nivelul terenului natural, cu asigurarea numărului minim necesar prevăzut de lege.

Parcările vor fi asigurate prin respectarea NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. Parcarea autovehiculelor va respecta HG 525/ 1996 pentru aprobarea Regulmentului general de urbanism și a normelor locale, acestea se vor dimensiona și poziționa prin DTAC.

Referitor la împotrivirea nejustificată cu privire la realizarea investiției menționăm că dreptul la proprietate privată este garantat și ocrotit de lege, indiferent de titulari, conform Constituției României și a Legii nr. 287/ 2009 privind codul civil. Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului. Toate aceste aspecte vor fi respectate prin realizarea investiției. Justificările/ observațiile aduse sunt necorelate cu legislația în vigoare au la bază o cunoaștere sumară a legislației de specialitate.

Prin prezenta am răspuns și clarificat observațiile și sugestiile cuprinse în adresele nr. 171822/23.02.2022, 101249/16.02.2022, 172704/24.02.2022, 171820/23.02.2022, 178549/07.03.2022, 179087/07.03.2022, 98605/11.02.2022, respectiv adresa nr. 101248/16.02.2022 transmise de Primaria Municipiului Targu Jiu.

SC SCUAR SRL
Arh. Cornelii Raducan Morega

