



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



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 77583 din 17.02. 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal : „*Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizarea pe verticală a terenului*”, strada Islaz, nr. 11, nr.cad. 56132, 56133, 58327, 61003, Târgu Jiu, județul Gorj.

Având în vedere solicitarea doamnei **Popa Daniela** pentru **S.C. Gamiatricos Com S.R.L.**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 74650/12.02.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent „*Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizarea pe verticală a terenului*” , strada Islaz, nr. 11, nr.cad. 56132, 56133, 58327, 61003, Târgu Jiu, județul Gorj.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 451/29.03.2022, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 13/09.08.2024 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 47/17.02.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 101 din 24.12.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal: Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizarea pe verticală a terenului” , strada Islaz, nr. 11, nr.cad. 56132, 56133, 58327, 61003, Târgu Jiu, județul Gorj, *initiator- S.C. GAMIATRICOS COM S.R.L.*, proiectant *S.C. ARHIPULS PROJECT S.R.L.*, specialist cu drept de semnătură arh. Cămui S. Iulian-pentru categoria D F6, proiect nr. 94/2022, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 13.02.2023 cu ocazia demarării Etapei 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. 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 perioada 13.02.2023-09.03.2023, nu s-au formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.

Etapa 2 a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 55656/15.01.2025, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Terenurile reglementate în suprafață totală de 61.995,00 mp este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Islaz, nr. 11, județul Gorj, identificate prin: CF 56132, 56133, 58327, 61003 este proprietatea S.C. GAMIATRICOS S.R.L.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit prin HCL 537/2023, cu valabilitate până la data de 31.12.2026, terenul se află în intravilanul municipiului Târgu Jiu:

- UTR 2-Zonă industrială nord în subzona I.2.5-întreprinderi industriale;
- regim de construire: deschis (discontinuu);
- funcțiuni predominante: industriale;
- Regim de înălțime=nu este reglementat;
- Hmaxim=15 m;
- POTpropus= nu este reglementat;
- CUTpropus= nu este reglementat;

Prin Planul Urbanistic Zonal: „*Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de*

alimentație publică, sistematizarea pe verticală a terenului” ”, strada Islaz, nr. 11, nr.cad. 56132, 56133, 58327, 61003, Târgu Jiu, județul Gorj, se propune schimbarea funcțională a terenului dintr-o subzonă în care industria nu mai există fiind o zonă degradată cu construcții prăbușite aflate într-un stadiu avansat de degradare în două zone funcționale, una cu locuințe și servicii și una cu locuințe individuale, spații verzi, parcuri, căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, conform Avizului Arhitectului Șef cu nr. 101 din 24.12.2024, sunt următorii:

UTR.2-Zona mixtă: locuințe colective și individuale, spații comerciale, locuri de joacă, clinică medicală, alimentație publică

- regim de construire: izolat;
- regim de înălțime: S+P+E, P+E...S+P+7E, P+7E
- Hmax.= 25,00 m;
- POT max.= 40%;
- CUT max.= 4;
- Spații verzi amenajate= minim 31,97% din suprafața reglementată;
- retragerea minima față de aliniament= 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= conform planșei de Reglementări urbanistice-zonificare nr.03;
- retrageri minime față de limitele posterioare= conform planșei de Reglementări urbanistice-zonificare nr.03;
- circulații și accese: Accesul la terenurile reglementate propuse se vor asigura din strada Islaz și străzi nou propuse, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art.33 și Anexa 5 din R.G.U în funcție de categoria construcțiilor autorizate, elaboratorul documentației propune 18 locuri de parcare/tronson la subsol și parcuri la suprafață 242 locuri;
- **Zonă rezidențială cu locuințe individuale:**
- regim de construire: izolat sau cuplat
- regim e înălțime: S+P, P...S+P+1E+M, P+1E+M
- Hmax.= 10,50 m;
- POT max.= 35%;
- CUT max.= 0.8;
- Spații verzi amenajate= minim 46,14% din suprafața reglementată;
- retragerea minima față de aliniament= 6,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= conform planșei de Reglementări urbanistice-zonificare nr.03;
- retrageri minime față de limitele posterioare= minim 3,00 m;
- circulații și accese: Accesul la terenurile reglementate propuse se vor asigura din strada Islaz și din străzile noi propuse, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art.33 și Anexa 5 din R.G.U în funcție de categoria construcțiilor autorizate, prin documentație elaboratorul propune 2 locuri de parcare pe parcelă;
- **Echiparea tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala investitorului/beneficiarului, în conformitate cu planșa 04-„Reglementări urbanistice-echipare edilitară” și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 13274/22.07.2024, Aparegio Gorj –aviz nr. 2393/04.04.2023, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 43079-319.449.796/26.01.2024, aviz Telekom (Orange România) nr. VL/GJ/117/11.04.2023.

Se va respecta OMS 119/2014 privind amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire.

În cazul în care parcelele sunt partial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectiv rămasă în proprietatea privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniul public.

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.

Autorizația de construire se va emite cu respectarea operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr. 11/2024 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.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal : „ **Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizarea pe verticală a terenului**”, strada Islaz, nr. 11, nr.cad. 56132, 56133, 58327, 61003, Târgu Jiu, județul Gorj, acesta va avea o valabilitate **de 8 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 zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizarea pe verticală a terenului” ”, strada Islaz, nr. 11, nr.cad. 56132, 56133, 58327, 61003, Târgu Jiu, județul Gorj, elaborată de proiectantul S.C. ARHIPULS PROIECT S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Cămui S. Iulian-pentru categoria D și F6, proiect nr. 94/2022, la cererea inițiatorului Popa Daniela pentru S.C. Gamiatricos Com S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand Constantin

Întocmit,
Lunțaru Căstian



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

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 5569E din 19.01.....2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2-etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

PUZ- Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizare pe verticală a terenului;

Amplasament: Strada Islaz, nr.11, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj;

Inițiator: S.C. Gamiatricos Com S.R.L.;

Proiectant: S.C. Arhipuls Project S.R.L.;

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris la Primăria Municipiului Târgu Jiu, Bulevardul Constantin Brâncuși, nr.19, etaj 1, biroul 19, sau pe adresa de e-mail luntrarucristian@targujiu.ro, referitoare la documentația de urbanism P.U.Z. disponibilă pe site-ul Primăriei municipiului Târgu Jiu www.targujiu.ro, în secțiunea consultare și informare publică PUG/PUZ/PUD, până la data de **09.03.2023**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, dovada de afișaj a fost depusă la Primăria municipiului Târgu Jiu cu nr.93721/13.02.2023, iar Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a afișat la afișierul Primăriei municipiului Târgu Jiu panoul conform Anexei 2 din H.C.L. 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.

Consultarea documentației privind propunerile preliminare a fost făcută în perioada **13.02.2023-09.03.2023**.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația **PUZ: Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizare pe verticală a terenului.**

Având în vedere că s-au parcurs prevederile prevăzute de H.C.L. 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 „Etapa 2- etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația **PUZ- Reconversie funcțională din zonă unități industriale în zonă mixtă pentru construire locuințe colective și individuale, clinică medicală, locuri de joacă, spații comerciale și de alimentație publică, sistematizare pe verticală a terenului, strada Islaz, nr.11, NC 56132, 56133, 58327, 61003, Târgu Jiu, inițiator S.C. Gamiatricos Com S.R.L., proiectant S.C. Arhipuls Project S.R.L., a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.**

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 și H.C.L. 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, 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.

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Lunțaru Cristian