



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.targuiju.ro, e-mail: primariatarguiju@targuiju.ro



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 70133 din 05.02. 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 333/29.09.2014 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII”, STRADA TERMOCENTRALEI, TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ, NR. CAD. 69973

Având în vedere solicitarea domnului **Deaconu Liviu**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 58193/20.01.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru construire locuințe colective, comerț și servicii, amenajare accese și locuri de parcare în incintă, strada Termocentralei, CF 69973, Târgu Jiu.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 901/14.06.2024, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 70/16.12.2024 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 122/24.10.2024, respectiv de Avizul Arhitectului șef nr. 102 din 04.02.2025.

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 333/29.09.2014 pentru construire locuințe colective și servicii”, strada Termocentralei, CF 69973, Târgu Jiu, județul Gorj, *initiator*- Deaconu Liviu, proiectant S.C. SCUAR S.R.L, specialist cu drept de semnătură urbanist Marian Vasile Fântână-pentru categoria DZO E, proiect nr. 21/2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 23.08.2024, 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 23.08.2024-17.09.2024, nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, la întâlnirea cu proiectantul S.C. SCUAR S.R.L, care a fost organizată în data de 20.09.2024, în Sala de Ședințe a Consiliului Local, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 303795 din 19.11.2024, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Terenul reglementat în suprafață totală de 8.632,00 mp este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Termocentralei, județul Gorj, în UTR 29 Zona lacuri Vădeni-subzona P.o. + IS, cu interdicție temporară de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism, identificat prin: CF nr. 69973 proprietari Deaconu Liviu și Deaconu Rodica-Virginia. Asupra imobilului este notată promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea S.C. Armeanca Construct S.R.L, conform act notarial nr. 688/21.03.2024.

În prezent, terenul înscris în CF nr. 69973 este liber de construcții.

Pentru acest imobil s-a aprobat o documentație de urbanism de tip PUZ nr.45/2014, aprobată prin HCL nr. 333/2014 pentru locuințe cu funcțiuni complementare în regim P+2E, proprietarul terenului dorește modificarea acestei documentații de urbanism prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuințe colective, comerț și servicii.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 102 din 04.02.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: Zonă mixtă;

Funcțiuni predominante: comerț și servicii

- POT max.= 70%;
- CUT max.= 1,68;
- Regim maxim de înălțime: S+P+7E;
- Hmaxim = 26,00 m

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. 03-„Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea minimă față de aliniament= 5,00 m la strada Termocentralei;

- retrageri minime față de limitele laterale= 2,00 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare= minim 2,00 m;

- Spații verzi amenajate= minim 15% din suprafața reglementată conform Deciziei etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj nr. 70/16.12.2024;

- circulații și accese: Accesul la terenul reglementat se face direct din strada Termocentralei conform avizului Comisiei de circulație nr. 291259/09.12.2024 și al Poliției Municipiului Târgu Jiu nr. 353227 din 13.01.2025;

- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat astfel: minim 1 loc de parcare/unitate locative + un surplus de 10% pentru vizitatori și minim 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- 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 echipare edilitară” și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 14339/28.11.2024, Aparegio Gorj –aviz nr. 9276/21.11.2024, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 60757-320-329.289/06.11.2024.

În cazul în care parcela este parțial grevată 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-Şef 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 nr. 68457/04.02.2025.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr. 21/2024 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:„*Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 333/29.09.2014 pentru construire locuințe colective, comerț și servicii*”, strada Termocentralei, Târgu Jiu, Județul Gorj nr. cad. 69973, acesta va avea o valabilitate **de 6 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:„*Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 333/29.09.2014 pentru construire locuințe colective, comerț și servicii*”, strada Termocentralei, Târgu Jiu, Județul Gorj nr. cad. 69973,, elaborat de proiectantul S.C. SCUAR S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. urbanist Marian Vasile Fintîna-pentru categoria DzoE, proiect nr. 21/2024, la cererea inițiatorului Deaconu Liviu, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,

Atribuții delegate

Răzvan-Armand Constantin

Întocmit,
Luntru 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.targuiiu.ro, e-mail: primariatarguiiu@targuiiu.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. 303795 din 19.11 2024

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- Modificare PUZ aprobat prin HCL 333/29.09.2014 pentru construire locuințe colective, comerț și servicii;

Amplasament: strada Termocentralei, FN, CF 69973, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj;

Inițiatori: Deaconu Liviu;

Proiectant: S.C. Scuar 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 25, sau pe adresa de e-mail limbaumarius@targuiiu.ro, referitoare la documentația de urbanism P.U.Z. disponibilă pe site-ul Primăriei municipiului Târgu Jiu www.targuiiu.ro, în secțiunea consultare și informare publică PUG/PUZ/PUD, până la data de **17.09.2024**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, dovada de afișaj, împreună cu panoul conform Anexei 2 au fost depuse și la Primăria Municipiului Târgu Jiu, cu adresa nr. **245388/23.08.2024**, iar Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului afișat pe site-ul Primăriei municipiului Târgu Jiu panoul conform Anexei 2 din 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.

Consultarea documentației a fost făcută pe site-ul Primăriei municipiului Târgu Jiu www.targuiiu.ro, în secțiunea consultare și informare publică PUG/PUZ/PUD supuse informării și consultării publice în perioada **23.08.2024-17.09.2024**.

La întâlnirea cu proiectantul **S.C. Scuar S.R.L.**, programată a se organiza în data de **20.09.2024**, în sala de ședințe a consiliului local, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația PUZ: **Modificare PUZ aprobat prin HCL 333/29.09.2014 pentru construire locuințe colective, comerț și servicii**, inițiator **Deaconu Liviu**, proiectant **S.C. Scuar S.R.L.**

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- **Modificare PUZ aprobat prin HCL 333/29.09.2014 pentru construire locuințe colective, comerț și servicii**, inițiator **Deaconu Liviu**, proiectant **S.C. Scuar 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 Cășian