



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. 480534



ISO 37001

LL-C (Certification)
Certificat 4006000

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 83721 din 26.02 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „DEZMEMBRĂRII ÎN 5 LOTURI ȘI CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE/ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+1+2/MANSARDĂ”, STRADA PETREȘTI, NR. 32, 32A, NR. CAD. 65004, TÂRGU-JIU, JUDEȚUL GORJ.

Având în vedere solicitarea domnului **Gegău Nicolae**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 241450/04.10.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru dezmembrare în 5 loturi și construire locuințe individuale cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă, strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.946/06.07.2023, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr.2/22.01.2023 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr.82/24.10.2023, respectiv de Avizul Arhitectului șef nr. 105/17.02.2025.

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Dezmembrării în 5 loturi și construire locuințe individuale cuplate/înșiruite în regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă, strada Petrești, nr. 32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, *initiator*- Gegău Nicolae, proiectant S.C. ARHIGUIDE S.R.L, specialist cu drept de semnătură cond.arh. Ion D. Teodorescu D2E1, proiect nr. 62/2023, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 10.06.2024, 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 12.12.2024-08.01.2025, nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, la întâlnirea cu proiectantul S.C. ARHIGUIDE S.R.L, care a fost organizată în data de 10.01.2025 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.71378 din 06.02.2025, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Terenul studiat în suprafață de 3.557,00 mp este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Petrești, nr.32, 32A, județul Gorj, în UTR 12- Zonă de locuințe individuale, cu interdicție temporară de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 105 din 17.02.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: Zonă locuințe individuale;

Funcțiuni predominante: Locuirea

- POT max.= 35%;
- CUT max.= 1,05;
- Regim maxim de înălțime: S/D+P+1+2/M;
- Hmaxim la cornișă= 12,00 m;
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr.03-„Reglementări urbanistice și rețele tehnico- edilitare”, astfel:
- retragerea minimă față de aliniament= 4,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale= Conform Cod Civil, 0,60 m pentru fațade fără ferestre de vedere și 2,00 m pentru fațade cu ferestre de vedere;

- retrageri minime față de limitele posterioare= minim 0,60 m conform Cod Civil;
- Spații verzi amenajate= minim 30% din suprafața parcelei;
- circulații și accese: Accesul la locuințele propuse se va asigura din strada Petrești printr-o alee semi(carosabilă) cu o lățime de 3,50 m prevăzută cu trotuar de 0,70 m, (total=4,20 m), și buclă de întoarcere la capăt, conform planșei U04 „Circulația Juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică”;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat astfel: minim 1 loc de parcare/unitate locativă.

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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala investitorului/beneficiarului, în conformitate cu planșa 03- Reglementări urbanistice și rețele tehnico- edilitare” și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 11721/20.12.2023, Aparegio Gorj –aviz nr.8897/2023, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 41568-319-280.933/2023.

În cazul în care parcelele sunt parțial 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. 27/2024 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. 1⁴ 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: „Dezmembrării în 5 loturi și construire locuințe individuale cuplate/înșiruite în regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă, strada Petrești, nr.32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, acesta va avea o 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: „Dezmembrării în 5 loturi și construire locuințe individuale cuplate/înșiruite în regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă, strada Petrești, nr.32, 32A, municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, elaborat de proiectantul S.C. ARHIGUIDE S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. cond.arh. Ion D. Teodorescu pentru categoria D2 E1, proiect nr.62/2023, la cererea inițiatorului Gegău Nicolae, 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. 71378 din 06.02 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 în vederea dezmembrării în 5 loturi și construire de locuințe individuale /cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă;

Amplasament: Strada Petrești, nr.32, 32A, nr.cad.65004, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj;

Inițiator: Gegău Nicolae;

Proiectant: S.C. Arhiguide 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@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 **08.01.2025**.

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.**320622/13.12.2024**, 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 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 **12.12.2024- 08.01.2025**.

La întâlnirea cu proiectantul **S.C. Arhiguide S.R.L.**, programată în data de **10.01.2025**, la sediul Primăriei Municipiului Târgu Jiu, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația **PUZ în vederea dezmembrării în 5 loturi și construire de locuințe individuale /cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă;**

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 în vederea dezmembrării în 5 loturi și construire de locuințe individuale /cuplate/înșiruite cu regim de înălțime S/D+P+1+2/Mansardă, strada Petrești, nr.32, 32A, Târgu Jiu, inițiator Gegău Nicolae, proiectant S.C. Arhiguide 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