



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
Certificate no. 450534



ISO 37001
LL-C (Certification)
Certificate 4006000

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 113832 din 07.04.....2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, RECONFIGURARE PARCELE, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII.

Având în vedere solicitarea domnului **Luca Aurelian Bogdan**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 75820/13.02.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U: Introducere teren în intravilan, reconfigurare parcele, pentru construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii, strada Ana Ipătescu, FN, pe terenurile cu nr. cad. 38140, 38139, 38146, 38144, 38143, 38141, 38145, 38142, Târgu Jiu, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei subzone cu locuințe individuale unifamiliale, rezolvarea circulației carosabile și pietonală, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 387/21.03.2023, prelungit valabilitatea până la data de 22.03.2026, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 49/02.09.2024 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul Arhitectului șef nr. 112 din 14.03.2025.

Documentația Plan Urbanistic Zonal: Introducere teren în intravilan, reconfigurare parcele, pentru construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii, strada Ana Ipătescu, FN, pe terenurile cu nr. cad. 38140, 38139, 38146, 38144, 38143, 38141, 38145, 38142, Târgu Jiu, județul Gorj, *initiator*- Luca Aurelian Bogdan, proiectant S.C. Arhimaniac Proiect S.R.L., specialist cu drept de semnătură arh. Cămui S. Iulian-pentru categoria DF6, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 24.04.2024, 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 24.04.2024-15.05.2024, nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.

Etapă 2 a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 68523 din 04.02.2025, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Terenurile reglementate în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal: Introducere teren în intravilan, reconfigurare parcele, pentru construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii, strada Ana Ipătescu, FN, Târgu Jiu, județul Gorj, în suprafață totală de 4.750,00 mp, identificate prin: CF nr. 38140, 38139, 38146, 38144, 38143, 38141, 38145, 38142 având ca proprietari pe Luca Aurelian Bogdan, Mutulete Dumitru, Mutulete Giorgiana-Nicoleta, Butaru Gheorghe, Butaru Aurelia, Scrădeanu Nicolae-Daniel, Ungureanu Mihai-Virgil, Zgripcea Nicolae Alin, Anoaica Gheorghe Marian, Anoaica Silvia Alisa.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 112 din 14.03.2025, sunt următorii:

Funcțiuni propuse: locuințe individuale (unifamiliale)

- POT max.= 35%;
- CUT max.= 0,8;
- Regim maxim de înălțime: S+P+1+M;
- Hmaxim = 10,50 m
- Spații verzi amenajate= minim 24,80% din suprafața parcelei;
- retragerea minima față de aliniament= 3,50 m față de drumul propus prin PUZ, respectiv 10,20 față de strada Gornac pentru lotul nr. 1;

- retrageri minime față de limitele laterale= conform planșei nr. 03 -„Reglementări urbanistice-zonificare”;
- retrageri minime față de limitele posterioare= planșei nr. 03 -„Reglementări urbanistice-zonificare”;
- circulații și accese: Accesul la locuințele propuse se va asigura din strada Gornac printr-o alee(semicarosabilă) având o lățime de 3,00 m prevăzută cu un trotuar de 1,00 m (total 4,00 m) prevăzută cu buclă de întoarcere, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art.33 și Anexa 5 din R.G.U- minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei;

Echiparea tehnico-edilitară: pentru investiția propusă sunt asigurate toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 12141/27.02.2024, Aparegio Gorj –aviz nr. 995/2025, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 50003-319-878.451/2024.

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-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.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr. 03/2024 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: Introducere teren în intravilan, reconfigurare parcele, pentru construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii, strada Ana Ipătescu, FN, pe terenurile cu nr. cad. 38140, 38139, 38146, 38144, 38143, 38141, 38145, 38142, Târgu Jiu, județul Gorj, acesta va avea o valabilitate **de 5 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: Introducere teren în intravilan, reconfigurare parcele, pentru construire locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii, strada Ana Ipătescu, FN, pe terenurile cu nr. cad. 38140, 38139, 38146, 38144, 38143, 38141, 38145, 38142, Târgu Jiu, județul Gorj, elaborat de proiectantul S.C. Arhimaniac Proiect S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Cămuș S. Iulian-pentru categoria DF6, la cererea inițiatorului Luca Aurelian Bogdan, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand Constantin

Întocmit,
Luntru Cristian