



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. 408534



ISO 37001
LL-C (Certification)
Certificat nr. 4086000

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 117185 din 10.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu: „Construire locuințe înșiruite”, strada Muncii, nr.15, nr.cad. 69347, Târgu Jiu, județul Gorj.

Având în vedere cererea d- lui Gioancă Adrian Gabriel pentru Magnum Expert Building SRL, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 103680/25.03.2025, prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu: „ *Construire locuințe înșiruite*”, strada Muncii, nr.15, nr.cad. 69347, Târgu Jiu, județul Gorj, prin care se propune construirea unor locuințe înșiruite, integrarea proiectului în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să contribuie la generarea unui țesut urban sănătos.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.1664/13.12.2023, ținând cont de Avizul Arhitectului Șef nr.117 din 07.04.2025.

Prin documentația de urbanism Planul Urbanistic de Detaliu: „*Construire locuințe înșiruite*”, strada Muncii, nr.15, nr.cad. 69347, Târgu Jiu, județul Gorj, s-a reglementat terenul situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, cu următoarele vecinătăți: **la nord** terenuri proprietate privată cu nr.cad.64908, 64924, 49205, **la sud** teren proprietate privată cu nr.cad.65188, 46371, **la vest** teren strada Muncii- proprietatea Municipiului Târgu Jiu, **la est** teren proprietate privată având nr.cad.58786- servitute de de acces la strada Victoriei și teren neintabulat.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 27.01.2025- 10.02.2025. S-a parcurs etapa propunerilor preliminare a Planului Urbanistic de Detaliu prin afișare atât a modelului de panou de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.D- ul, cât și la primărie prin modelul înaintat de inițiator, anunț cu privire consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic de Detaliu: „*Construire locuințe înșiruite*”, strada Muncii, nr.15, nr.cad. 69347, Târgu Jiu, județul Gorj, inițiator Gioancă Adrian Gabriel pentru Magnum Expert Building S.R.L., unde publicul a fost invitat să participe la dezbateră publică pentru consultare asupra propunerilor preliminare în data de 15.02.2025, ora 14:00 în sala de ședințe a Consiliului Local al Primăriei municipiului Târgu Jiu. Până la data de 10.02.2025 nu au fost înregistrate sesizări cu privire la propunerea finală a documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic de Detaliu.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu: „*Construire locuințe înșiruite*”, strada Muncii, nr.15, nr.cad. 69347, Târgu Jiu, județul Gorj nu se încalcă prevederile OUG nr.114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Prevederile Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) propuse: „Construire locuințe înșiruite”, strada Muncii, nr.15, nr.cad. 69347, Târgu Jiu, județul Gorj.

Regim de construire: deschis (discontinuu);

Indicatorii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr.117 din 07.04.2025 sunt următorii:

- Regim de înălțime P+1+M;
- Procent de ocupare al terenului: **POT maxim= 30%; POT_{propus}= 26,12%;**
- Coeficient de utilizare al terenului: **CUT maxim=0,9; CUT_{propus}=0,6;**
- Hmaxim= 9,15 m;
- Funcțiunea propusă: locuințe;

- Retragere minimă față de aliniament: 4,35 m la drumul de acces incintă;
- Retragere minimă față de limita laterală est: 15,20 m;
- Retragere minimă față de limita laterală vest: 3,00 m;
- Retragere minimă față de limita posterioară: 2,00 m;
- Accese auto și pietonale- se va asigura accesul corespunzător din strada Muncii prin terenul cu nr.cadastral 69347 și ieșire spre strada Victoriei prin terenul cu nr.cadastral 58786, conform planșei U-03 Reglementări Urbanistice. Parcaje: conform planșei posibilități de mobilare urbanistică U06. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare, fără acord din partea Municipiului Târgu Jiu.
- echiparea tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin avizele anexate la prezenta documentație, pe cheluala beneficiarului PUD- ului;
- amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va face cu încadrarea în zona de implementare propusă conform planșei nr.U.03 „Reglementări urbanistice”, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D. proiect nr.14/2024;

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheluala beneficiarului.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public. Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumului propus pentru ieșire în strada Victoriei (drept de servitute) ce se va intabula în ambele CF 58786 și 69347.

Nu se vor face parcelări și dezmembrări în interiorul zonei studiate înainte de finalizarea tuturor obiectivelor stabilite prin PUD;

După recepționarea lucrărilor de construcții se pot executa operațiuni notariale privind circulația imobiliară (dezmembrări) doar în vederea vânzării.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu nr.14/2024 compusă din (ps+pd) este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordiul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.D.L.P.A.) și anume:

- Certificatul de urbanism nr.1664/13.12.2023 emis de Primăria Municipiului Târgu Jiu, Aviz C.T.A.T.U. nr.118 din 23.10.2024, Aviz arhitect șef Primăria municipiului Târgu Jiu nr.117 din 07.04.2025, Extras de Carte Funciară pentru informare- Cartea Funciară nr.69347, Raportul Informării și consultării publicului cu privire la elaborarea PUD nr.94484 din 13.03.2025, studiul geotehnic nr.213/2024- întocmit de către Ing. Aninoiu Daniel, proces verbal de recepție nr.807/2024 vizat de OCPI Gorj, Aviz Distribuție Oltenia nr.13272 din 22.07.2024, Aviz Aparegio Gorj S.A nr.5556 din 16.07.2024, Dovadă RUR, Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 53.673-320.049.364/09.07.2024, Aviz ISU nr.4330220/17.07.2024, Aviz Mediu 208/09.09.2024.

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 urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.): „ **Construire locuințe înșiruite**”, strada Muncii, nr.15, nr.cad. 69347, Târgu Jiu, județul Gorj, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu și va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, propunem însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.

În baza prevederilor art.56 alin. (4) (6), (7) și pct. 14 din Anexa 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre în ședința Consiliul Local al municipiului Târgu Jiu în vederea aprobării.

ARHITECT ȘEF,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Luntranu 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.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. 400534

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 94484 din 13.03 2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 1- etapa pregătitoare PUD:

PUD- CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE.

Amplasament: strada Muncii, nr.15, Târgu Jiu;

Beneficiar: Magnum Expert Building S.R.L. prin Gioancă Adrian Gabriel;

Proiectant: S.C. Aha Studio S.R.L.;

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

Cetățenii au fost invitați să transmită observații 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.D., până la data de **10.02.2025**.

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.**63928/28.01.2025**, iar Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a afișat la afișierul Primăriei municipiului Târgu Jiu panoul conform Anexei 2 din H.C.L. nr.60 din 27.11.2024 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 în perioada **27.01.2025- 10.02.2025**.

Au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea doamnei Dănilă Rodica Liliana cu privire la documentația PUD- Construire locuințe înșiruite, prin care se menționează că nu este de acord cu propunerile menționate deoarece proiectul propus ridică probleme legate de impactul vecinătăților imediate. Având în vedere că terenul se află în continuarea proprietății, exista riscul afectării accesului la acesta, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și după finalizarea lucrărilor. Construirea locuințelor înșiruite pe acest teren ar putea avea un impact semnificativ asupra capacității rețelelor de utilități publice. O altă problemă este gestionarea traficului generat de viitorii locatari. Acestea au fost transmise proiectantului S.C. Aha Studio S.R.L. prin adresa numărul 69485/05.02.2025, iar raspunsul argumentat numărul 79118/19.02.2025 a fost transmis doamnei în data de 24.02.2025.

Documentația disponibilă, la Primăria Municipiului Târgu Jiu, Bulevardul Constantin Brâncuși, nr.19, nu a fost consultată de nici o persoană.

Având în vedere că s-au parcurs prevederile prevăzute de H.C.L. nr.60 din 27.11.2024 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism- etapa elaborării propunerilor PUD, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația: „Construire locuințe înșiruite”, strada Muncii, nr.15, beneficiar: **Magnum Expert Building S.R.L. prin Gioancă Adrian Gabriel**, proiectant S.C. Aha Studio 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.60 din 27.11.2024 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.D. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Adresa doamnei Dănila Rodica Liliana cât și răspunsul Proiectantului sunt anexă la prezentul raport.

Arhitect- șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Luntraru Cristian