



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. 88278 din 25.03 .2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII”, STRADA ANA IPĂTESCU, NR. 259, MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUDEȚUL GORJ.

Având în vedere solicitarea domnului **Ciochină Vasile Bogdan**, înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 344002/22.12.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U aferent pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 381/11.03.2024, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru protecția Mediului Gorj cu nr. 19/17.04.2025 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 135/27.01.2025 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 381/11.03.2024), respectiv de Avizul Arhitectului șef nr. 150/05.12.2025.

Documentația Planul Urbanistic Zonal: „Introducere teren în intravilan în vederea construirii”, Strada Ana Ipătescu, nr. 259, județul Gorj, CF 65288, Târgu Jiu, județul Gorj, având ca inițiator pe Ciochină Vasile Bogdan, elaborată de proiectantul S.C. Arhitectonic S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urbanist Marian-Vasile I. Fintînă- pentru categoria D₂₀ E, proiect nr. 115/2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu 19.02.2025, 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 19.02.2025-05.03.2025, de informare și consultare a populației.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația PUZ: „Introducere teren în intravilan în vederea construirii” strada Ana Ipătescu, nr. 259- inițiator Ciochină Vasile Bogdan, elaborată de proiectantul S.C. Arhitectonic S.R.L.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. Arhitectonic S.R.L., organizată în data de 13.03.2025, de la ora 10:00, în Sala de Ședințe a Consiliului Local, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului cu nr. 118002 din 11.04.2025, și s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Terenul reglementat este situat în Târgu Jiu, strada Ana Ipătescu, nr. 259, în suprafață totală de 993,00 mp, înscris în CF 65288, are ca proprietari pe Ciochină Vasile-Bogdan și Ciochină Ștefania-Alisa, conform CF 65288 anexată.

Pe terenul reglementat există o construcție locuință în suprafață construită de 60,00 mp.

Indicatorii urbanistici propuși prin documentație, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 146/24.11.2025, sunt următorii:

- POT max.= 35%;
- CUT max.= 1,05;
- Regim maxim de înălțime: S+P+2E;
- Hmaxim = 12,00 m
- Retrageri: se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. 3- „Reglementări urbanistice- zonificare”, astfel:
 - retragerea minimă față de aliniament la strada Ana Ipătescu= 4,00 m;
 - retrageri minime față de limitele laterale= conform Codului Civil, în condițiile în care nu există ferestre către spațiile locuibile și se asigură întreținerea fațadelor în interiorul terenului propriu;
 - retrageri minime față de limitele posterioare=2,00 m, cu condiția ca spațiul să fie liber de construcții anexe și să asigure o zonă verde tampon;

- **spații verzi și plantate minim**= 10% din suprafața reglementată, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 19/17.04.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- **circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza direct din strada Ana Ipătescu, conform planșei de ilustrare urbanistică nr. 6;
- **parcaje:** necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.-minim un loc de parcare pe parcelă.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există 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 beneficiarului, conform planșei nr. 4 –Reglementări-echiparea tehnico-edilitară și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz nr. 15030/25.02.2025, Aparegio Gorj- aviz nr. 116/20.03.2025 și 2016/11.03.2025, aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 65833-320.791.930/19.02.2025.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996.

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 terenul afectat 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.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal nr. 115/2024 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: „, Introducere teren în intravilan în vederea construirii”, Strada Ana Ipătescu, nr. 259, județul Gorj, CF 65288, Târgu Jiu, județul Gorj”, acesta va avea o valabilitate **de 3 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 în vederea construirii”, Strada Ana Ipătescu, nr. 259, județul Gorj, CF 65288, Târgu Jiu, județul Gorj, elaborată de proiectantul S.C. ARHITONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură urbanist Marian Vasile. I Fîntîna- pentru categoria D₂₀ E, proiect nr. 115/2024, la cererea inițiatorului Ciochină Vasile Bogdan, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Luntru Cristian