Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuşi, nr.19, 210192, Târgu Jiu, Judeţul 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 37001
LL-C (Certification)

DIRECŢIA URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr.54893 din 03.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însuşirea Raportului informării şi consultării publicului, precum şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „Construire pensiune şi bazin etanş vidanjabil", strada Barajelor, nr.2E, Municipiul Târgu Jiu, judeţul Gorj.

Având în vedere solicitarea doamnei Zlate Licăreti Mariana pentru Dolce Iannis 2011 S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Târgu Jiu cu numărul 42305/19.01.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi a R.L.U aferent pentru construire pensiune şi bazin etanş vidanjabil.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.644/14.05.2025, precum şi Decizia de încadrare a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Gorj cu nr.40/05.08.2025 prin care anunţă că planul nu necesită evaluare de mediu şi se adoptă fără aviz de mediu.

Ţinând cont de Avizul de Oportunitate nr.164/24.07.2025 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 644/14.05.2025), respectiv de Avizul Arhitectului şef nr.154/23.12.2025.

Documentaţia Planul Urbanistic Zonal: „Construire pensiune şi bazin etanş vidanjabil", strada Barajelor, nr.2E, judeţul Gorj, CF 41192, Târgu Jiu, judeţul Gorj, având ca iniţiator pe Zlate Licăreti Mariana pentru Dolce Iannis 2011 S.R.L., elaborată de proiectantul S.C. Aha Studio S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Iulian S. Cămui- pentru categoria D F_6, proiect nr.24/2025, a fost afişată pe site- ul oficial al Primăriei Municipiului Târgu Jiu începând cu data de 17.09.2025, cu ocazia demarării Etapei 2- etapa elaborării propunerilor PUZ şi RLU aferent, de informare şi consultare a publicului, conform 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 şi de urbanism, în perioada 17.09.2025-01.10.2025, de informare şi consultare a populaţiei.

Nu au fost formulate sugestii şi obiecţii din partea publicului cu privire la documentaţia PUZ: „Construire pensiune şi bazin etanş vidanjabil" strada Barajelor, nr.2E- initiator Zlate Licăreti Mariana pentru Dolce Iannis 2011 S.R.L., elaborată de proiectantul S.C. Aha Studio S.R.L.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. Aha Studio S.R.L., organizată în data de 06.10.2025, de la ora 10:00, în Sala de Şedinţe a Consiliului Local, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a a fost finalizată prin întocmirea Raportului informării şi consultării publicului cu nr.283177 din 09.10.2025, şi s-a putut începe circuitul legal de avizare.

Terenul reglementat este situat în Târgu Jiu, strada Barajelor, nr.2E, în suprafaţă totală de 967,00 mp, înscris în CF 41962, are ca proprietari pe Zlate Licăreti Mariana şi Arciuli Giovani, conform act notarial nr.4225/24.07.2018 emis de NP Parau Claudia Radita, drept de superficie în favoarea lui Dolce Iannis 2011 S.R.L., conform act notarial nr.2116/07.05.2025 pentru o perioadă de 10 ani.

Indicatorii urbanistici propuşi prin documentaţie, în conformitate cu Avizului Arhitectului Şef cu nr. 154/23.12.2025, sunt următorii:

- Categoria funcţională propusă: pensiune, bazin etanş vidanjabil;
- **Regim maxim de înălţime= P+2E;**
- **Hmaxim**= 12,00 m;
- **POTmaxim**= 35%;
- **CUTmaxim**= 1;
- retragerea minimă faţă de aliniament la strada Barajelor amplasată în partea de vest= 3,00 m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale= 4,00 m faţă de sud, 0,60 m la nord;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare= 2,00 m;

- **spații verzi și plantate minim**= 388,38 conform Deciziei etapei de încadrare nr.40/05.08.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Gorj;
- **circulații și accese**: Accesul la terenul reglementat se va asigura direct din strada Barajelor;
- **parcaje:** necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 5 din R.G.U. în funcție de funcțiunile propuse la faza DTAC.

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 utilitățiile necesare funcționării acesteia, respectându- se condițiile impuse prin avizele pentru rețelele existente, pe cheltuiala beneficiarului prin racorduri/branșamente la rețelele publice de apă, electricitate și gaze naturale din strada Barajelor, conform planșei nr. U04– Reglementări edilitare și cu respectarea avizelor pentru rețelele existente: Distribuție Energie Oltenia S.A.- aviz CTE nr.16434/12.08.2025 și aviz de amplasament favorabil nr.2600073727/31.07.2025, Aparegio Gorj- aviz nr.8353/04.08.2025, aviz Distrigaz Sud Rețele nr.75744-321.254.116/30.07.2025. canalizarea menajeră se va realiza în sistem individual cu bazin etanș vidanjabil prevăzut cu record la o viitoare rețea de canalizare ce se va realiza în zonă.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, canalizare menajeră, 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 va 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.(1^3), 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.24/2025 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: „Construire pensiune și bazin etanș vidanjabil", strada Barajelor, nr.2E, județul Gorj, CF 41192, 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: „Construire pensiune și bazin etanș vidanjabil", strada Barajelor, nr.2E, județul Gorj, CF 41962, Târgu Jiu, județul Gorj, elaborată de proiectantul S.C. Aha Studio S.R.L., specialist cu drept de semnătură Iulian S. Cămui- pentru categoria D F_6, proiect nr.24/2025, la cererea inițiatorului Zlate Licăreti Mariana pentru Dolce Iannis 2011 S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,
Atribuții delegate
Răzvan- Armand Constantin

Întocmit,
Limbău Mihai- Marius