



**R O M Â N I A**



**JUDEȚUL GORJ**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BUMBEȘTI - JIU**

Adresa: Orașul Bumbeshi – Jiu, Str.Parîngului, Nr.101, Județul Gorj, Telefon: 0253/463465, Fax: 0253/463872,  
CIF : 4666002 [www.bumbesti-jiu.ro](http://www.bumbesti-jiu.ro) / e-mail: [primaria@bumbesti-jiu.ro](mailto:primaria@bumbesti-jiu.ro)

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea însușirii Raportului informării și consultării publicului precum și aprobarea documentației „Planului Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism- schimbarea destinației zonei din L2 în subzona mixtă M3 (coform RLU) , loc.Curtișoara, str.Bisericii nr.393,oraș Bumbeshi-Jiu, jud. Gorj”

Consiliul local al orașului Bumbeshi- Jiu, județul Gorj,  
Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orasului Bumbesti-Jiu nr. 14922 /15.11.2024 ;
- Proiectul de hotarare al initiatorului ;
- Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului nr.14923/15.11.2024 ;
- raportul informarii si consultarii publicului nr 14811/14.11.2024, in conformitate cu prevederile Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- certificatul de urbanism nr.91/24.10.2023 eliberat de Unitatea Administrativ Teritoriala a orasului Bumbesti Jiu;
- prevederile art. 25 alin.(1) și art. 56 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- Ordinul 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;
- indeplinirea procedurilor prevazute de Legea nr. 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art.129 alin.(2) lit.(b) și alin.(6) lit.(c) din OUG nr.57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completarile ulterioare,

În temeiul art. 139 alin.(1) coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completarile ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se insuseste Raportul informarii si consultarii publicului, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, intocmit de catre compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Serviciului Arhitect-Sef, nr.14811/14.11.2024, cu privire la elaborarea documentatiei de urbanism PUZ si RLU pentru „schimbarea destinatiei zonei din L2 in subzona mixta M3 (coform RLU), loc.Curtisoara,

str.Bisericii, nr.393, oras Bumbesti-Jiu, jud. Gorj”, conform anexei 1 care face parte integranta din rezenta hotarare.

**Art.2.** Se aproba „Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism in vederea schimbarii destinatiei zonei din L2 in subzona mixta M3 (coform RLU) , loc.Curtisoara, str.Bisericii nr.393, oras Bumbesti-Jiu, jud. Gorj ”, pe terenul in suprafata de 1216 mp, in scris in CF nr. 39439 Bumbesti-Jiu identificat cu nr. cad. 39439 intravilan -Terenul este proprietate domnilor Lican Petre Cristi si Lican Elena Mihaela, conform proiect nr. 59/2023, elaborator: S.C DARTKZEN DESSIN S.R.L., specialist cu drept de semnatura RUR: arh. Pasare Viorel Dorel, conform Anexei 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 3.** Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 5(cinci) ani de la data intrari in vigoare a prezentei hotarari.

**Art.4.** La eliberarea autorizatiilor de construire in acesta zona, se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele de utilitatio, precum si ale altor institutii avizatoare, care dse vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

**Art.5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la indeplinire de catre Primarul Orasului Bumbesti – Jiu prin compartimentele de specialitate.

**Art.6.** Prezenta hotarare va fi comunicata persoanelor nominalizate cu ducerea la indeplinire, Institutiei Prefectului Judetului Gorj in vederea exercitarii controlului de legalitate și va fi adusa la cunostinta publica conform prevederilor legale.

Adoptata azi: 28.11.2024



Președinde de ședință,  
CONSILIER,  
prof. Liviu Marcel BOGHIAN

Avizează pentru legalitate,  
p. SECRETAR GENERAL,  
consilier juridic Daniela BUZULOIU

Nr .132  
Bumbești-Jiu

Adoptată cu votul a 11 consilieri pentru,  
— consilieri împotriva, 3 abțineri, din cei 14 consilieri prezenți  
la ședința ordinară, din totalul de 15 consilieri în funcție.



NR.14811/14.11.2024

JUDETUL GORJ  
PRIMARIA ORAS BUMBESTI-JIU

**RAPORTUL FINAL**  
**PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI CU PRIVIRE LA**  
**DOCUMENTATIA DE URBANISM- Elaborare PUZ in orasul Bumbesti-Jiu,**  
**loc. Curtisoara, str. Bisericii nr.393, in vederea " SCHIMBARI**  
**DESTINATIEI ZONEI DIN L2 IN SUBZONA MIXTA M3(afereent RLU) , conform**  
**proiectului 59/2023, elaborat de SC DARKZEN DESSIN SRL" .**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism **Elaborare PUZ in orasul Bumbesti-Jiu, loc. Curtisoara, str. Bisericii, nr.393, in scopul „ SCHIMBARI DESTINATIEI ZONEI DIN L2 IN SUBZONA MIXTA M3(afereent RLU)”**

Au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului în, în scopul fundamentării Hotărârii Consiliului Local al orașului Bumbesti-Jiu, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

**Amplasament:** Terenul în suprafață studiată de 1216 mp este situat în intravilanul orașului Bumbesti-Jiu, localitatea apartinatoare Curtisoara, str Bisericii, nr 393, județul Gorj.

**Proiectant:** S.C DARTKZEN DESSIN SRL, cu sediul în Telesti, sat Buduhala, jud.Gorj.

**Beneficiar :** LICAN PETRE CRISTI

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

1. Etapa pregătitoare prin anunțarea intenției de elaborare;
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. Etapa propunerii finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

• **Persoana responsabilă** din partea Primăriei orașului Bumbesti-Jiu (nume, prenume, calitatea) – Ing. Rodica Bloanta - Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Tel.0253-463465 de email:primaria@bumbesti-jiu.ro

**Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:**

Documentele eliberate de orașul Bumbesti-jiu pentru aprobarea documentației



urbanistice sunt:

Prin certificatul de urbanism nr. 91 din 24.10.2023, eliberat de Primăria orașului Bumbesti-Jiu, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, sa stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu planul urbanistic general.

Pentru această investiție s-a eliberat certificatul de urbanism, cu valabilitate de 12 luni de la data emiterii, prelungit de la data de 25.10.2024 pana la data de 25.10.2025, prin care s-a solicitat întocmirea documentației faza P.U.Z., în conformitate cu avizul de oportunitate nr.14928/28.11.2023.

Avizul de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a regimului tehnic, juridic și economic impus prin certificatul de urbanism sus menționat, precum și clarificarea următoarelor elemente:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- categoria funcțională de încadrare;
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

A fost elaborat documentul de planificare al procesului de informare și consultare a publicului privind elaborarea, aprobarea și monitorizarea implementării documentației P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism pentru

#### **“ SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI DIN L2 IN SUBZONA MIXTA M3(afereant RLU)**

”

în , oraș Bumbesti-jiu, loc. Curtisoara, str Bisericii, nr.393, în cuprinsul căruia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, după cum urmează:

#### **Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. în perioada 29.11.2023-29.12.2023.**

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul s-au întocmit:

1. Anunțul public în Etapa I privind intenția de elaborare a primei versiuni a planului urbanistic faza P.U.Z. pentru „ **schimbarea destinatiei zonei din L2 în subzona mixta M3(afereant RLU)** ”

Anunțul nr 15074 din data de 29.11.2023, a fost publicat pe pagina de Internet a Primăriei orașului Bumbesti-jiu.

#### **Etapa a II - a – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor preliminare s-a desfășurat în perioada 10.01.2024-10.02.2024.**

s-au întocmit:

1. Anunțul public în Etapa a II-a nr 280/10.01.2024, privind consultarea publicului în etapa elaborării propunerilor preliminare PUZ, care a fost afișat la sediul Primăriei orașului Bumbesti-jiu și publicat pe pagina de Internet a Primăriei în data de 10.01.2024.

#### **Etapa III – Implicarea publicului în etapa elaborării P.U.Z.**

În data 02.05.2024 a fost afișat la sediul Primăriei orașului Bumbesti-jiu : ANUNȚ - ETAPA a III-a -Plan Urbanistic Zonal

**“ schimbării destinației zonei din L2 în subzona mixtă M3(afereent RLU)”**

Etapa propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și publicului interesat care se supune procedurii de transparență decizională

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art.6 din Ordinul MDRT nr.2701/2010, respectiv a prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și a Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Anunțul cu nr.5099/24.04.2024, publicul este invitat să transmită toate observațiile asupra documentelor disponibile la sediul primăriei.

Prin anunțul nr. 14807 din 13.11.2024 s-a adus la cunoștință publicului interesat că a fost finalizată procedura legală de informare și consultare a publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism având ca obiect:

**“ schimbării destinației zonei din L2 în subzona mixtă M3(afereent RLU)”**

nefiind observații din partea publicului, urmând să se emite avizul Primăriei Orașului Bumbesti-Jiu, aviz nr. 14810/14.11.2024.

**Etapa IV – Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.**

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr.544/2001, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul MDRT nr.2701/2010 și, după publicarea lui, fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau respingere a P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în patru exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară,  
La data 14.11.2024.

Numele în clar, semnătura și ștampila  
Persoana responsabilă Ing.Rodica Bloanta

**Beneficiar**

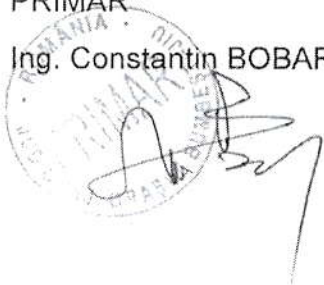
Lican Petre Cristi

**Proiectant**

S.C. DARTKZEN DESSIN SRL

PRIMAR

Ing. Constantin BOBARU



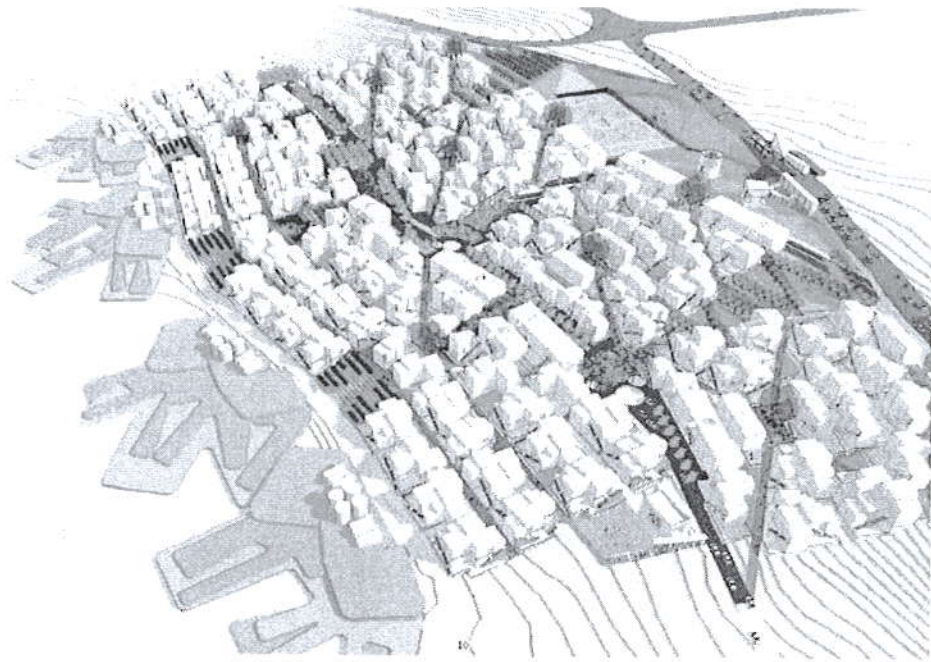
COMP. URBANISM

Ing. Rodica BLOANTA





**PROIECT NR. 59 / 2023**



**PLAN URBANISTIC ZONAL  
(P.U.Z.)**

**Titlu proiect:**

ELABORARE PUZ- ORAȘ BUMBEȘTI - JIU , LOC.  
CURTIȘOARA, STR. BISERICII, ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII  
DESTINAȚIEI ZONEI DIN L2 ÎN SUBZONĂ MIXTĂ M3 (CONFORM RLU)

**Amplasament**

ORAȘ BUMBEȘTI- JIU, LOC. CURTIȘOARA,  
STR. BISERICII , NR.393,JUD. GORJ

**Beneficiar**

LICAN PETRE CRISTI

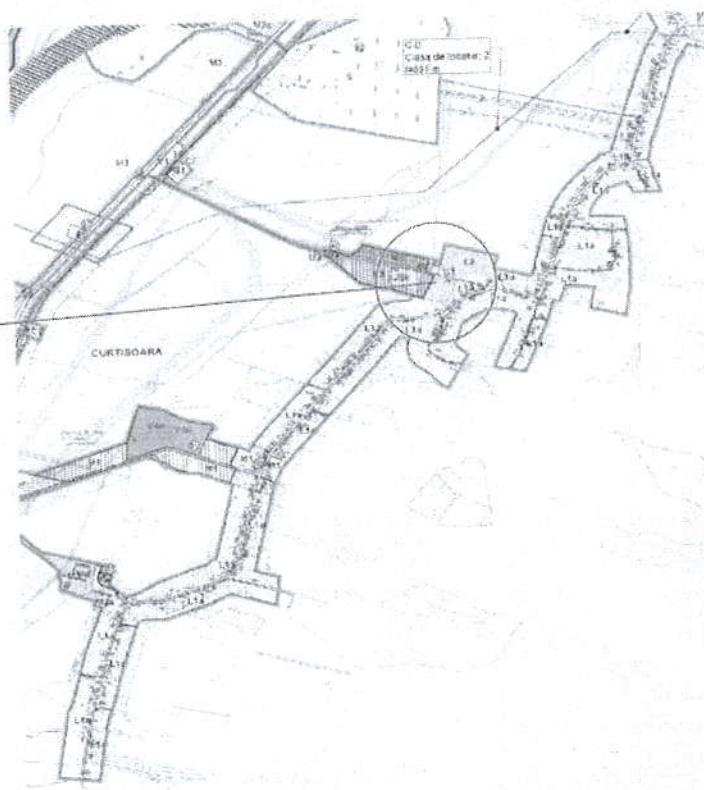
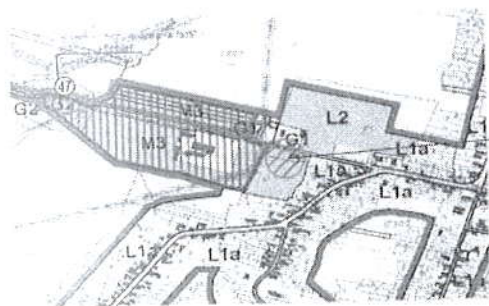
# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL





ORAȘ BUMBEȘTI - JIU, LOC CURTIȘOARA, STR. BISERICII  
INTRAVILAN, JUD. GORJ

BENEFICIAR: LICAN PETRE CRISTI

## INCADRARE IN TERITORIU

1

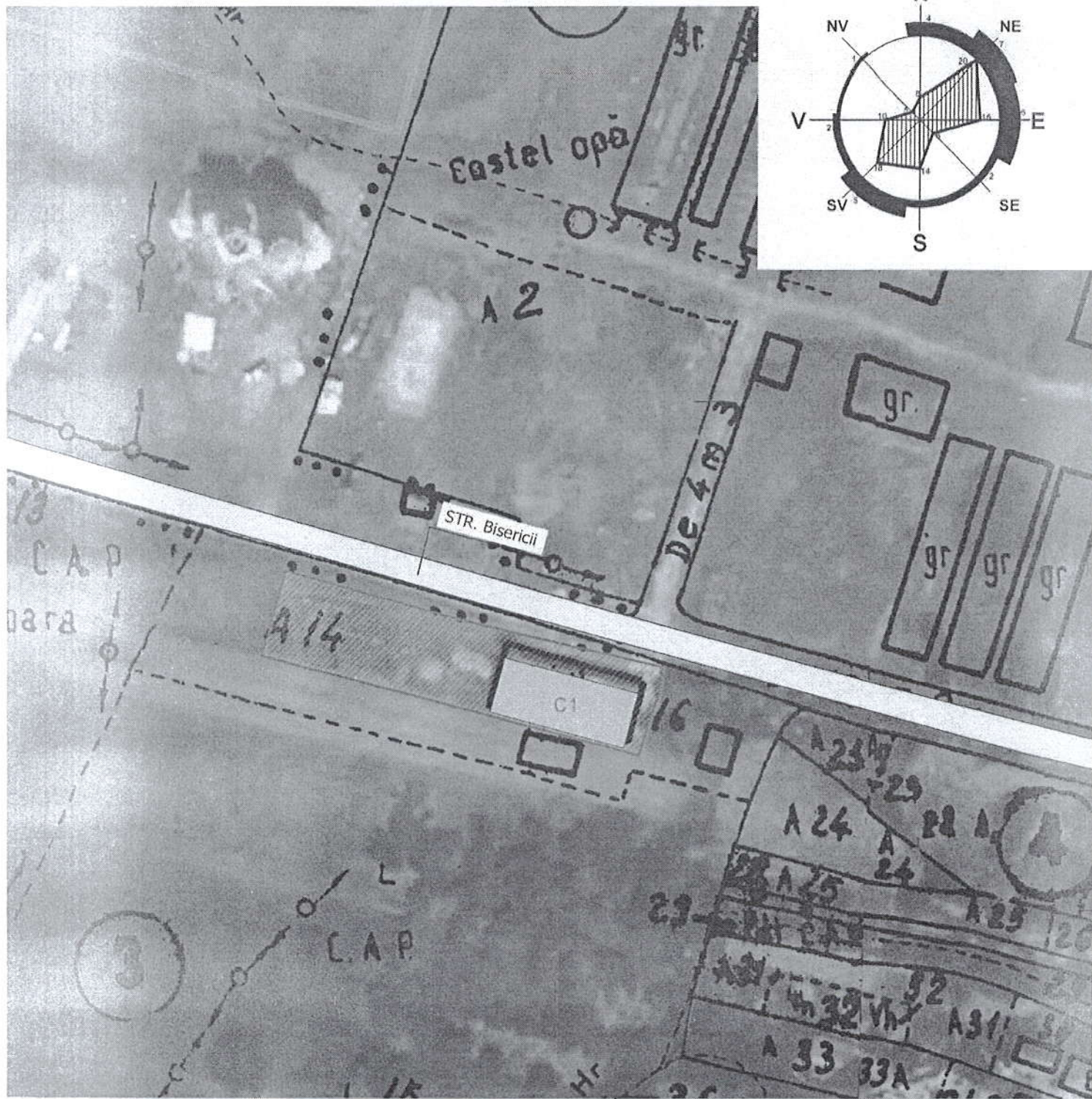


-  LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
-  TEREN PROPRIETATE PRIVATA
-  DRUM ACCES (STR. BISERICII)



Verificator	Nume / Prenume	Cerinta	Beneficiar	Proiect nr.
			LICAN PETRE CRISTI	59 / 2023
PROIECTANT GENERAL  DARTKZEN DESSIN 3D	PROIECTANT DE SPECIALITATE  STOR PLAN 3D	Amplasament		Faza
		Orăș. Bumbesti- Jiu, localitatea Curtișoara, str. Bisericii, nr.393, județul Gorj		P.U.Z.
Titlu proiect		Scara	Titlu planșă	
ELABORARE PUZ- ORAȘ BUMBEȘTI - JIU, LOC. CURTIȘOARA, STR. BISERICII, ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI ZONEI DIN L2 ÎN SUBZONA MIXTĂ M3 (CONFORM RLU)		1:1000	INCADRARE ÎN TERITORIU	
Set proiect	Arh. PASARE VIOREL DOREL	Data	Planșă nr.	
Proiectat	Arh. PASARE VIOREL DOREL	2023	1	
Desenat	Ing. IUCATORU MARIAN			





Orașul Bumbesti-Jiu este cuprins între paralela  $45^{\circ}10'$  latitudine nordică și meridianul  $23^{\circ}20'$  longitudinale estică la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord în plina zona temperata.

Ca încadrare în județ, teritoriul administrativ al Orașului Bumbesti-Jiu se plasează în partea de nord a județului și în zona centrală a acestuia, făcând graniță cu județul Hunedoara (la nord) și având ca vecini municipiul Târgu-Jiu (la sud) și comunele Mușetești (la est), Schela și Turcinești (la vest).

Formele de relief întâlnite în limitele teritoriale studiate sunt în cea mai mare parte munții (aici făcându-se demarcația între munții Vulcan și munții Parâng) care se continuă către sud cu zona de dealuri. Orașul Bumbesti-Jiu este străbătut de la Nord la Sud de râul Jiu.

În unitatea administrativă Bumbesti-Jiu sunt cuprinse și localitățile Curtișoara, Lăzărești, Pleșa și Tetila.



# SC DARTKZEN DESSIN 3D S.R.L

## FOAIE DE CAPAT



## LISTA DE SEMNATURI

*Sef proiect*

Arh.Pasare Dorel Viorel

*Colectiv elaborare*

Arh. Pasare Dorel Viorel

Ing. Instalatii: Jucatoru Adelina

Ing. Jucătoru Marian





## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- \* **Denumirea lucrării:**  
"Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)  
ELABORARE PUZ- ORAȘ BUMBEȘTI – JIU LOCALITATEA CURTIȘOARA,  
STR. BISERICII, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINAȚIEI ZONEI DIN L2 ÎN M3  
(CONFORM RLU)
  
- \* **Amplasament :**  
Oraș. Bumbeshți - Jiu, Loc. Curtișoara, str. Bisericii, nr. 393 intravilan,  
jud. Gorj
  
- \* **Beneficiar:**  
**U.A.T. BUMBEȘTI - JIU**  
Lican Petre Cristi, comuna Mușetești, sat Stăncești, str. Luncii, nr.27,  
jud. Gorj, telefon 0763679352,
  
- \* **Proiectant:** General  
S.C. DARTKZEN DESSIN 3D S.R.L;
  
- Colaborator:**  
S.C. STORYPLAN 3D S.R.L;  
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel  
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
  
- \* **Data elaborării:**  
Noiembrie 2023;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbanistilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse.

PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de



construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe.

Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, sau consiliul județean după caz, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarei construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;



- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei;
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducerea pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba, de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată

cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatarea adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității. În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic, datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului, care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primării.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite.

Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren.

Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din



cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

## **1.2. Obiectivul lucrării**

La solicitarea domnului LICAN PETRE CRISTI privind schimbarea destinației terenului pe care îl deține, din UTR L2, subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, în UTR M3, subzona mixtă ce concetreează activitatea unităților industriale și de servicii:

- activitati cu privire la prelucrări metalice;
- activitati prelucrare prefabricate din beton;
- service auto;

- tamplarie PVC.

Primăria a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 91 din 24.10.2023, prin care a asolicitat întocmire PUZ, deoarece pentru terenul studiat nu există documentații urbanistice. În aceste condiții este necesar elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Local cu avizul de oportunitate al Consiliului Local Bumbesti - Jiu și al avizatorilor menționați în Certificatul de Urbanism.

Terenul studiat, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 91 din 24.10.2023, este situat în intravilanul orașului Bumbesti - Jiu, localitatea Curtișoara, str. Bisericii, nr. 393. Terenul aparține domnului Lican Petre Cristi, conform proceselor verbale de adjudecare nr. 96371, GJ 117926, 96367.

Terenul, în suprafață de 1216 mp, este intravilan, are o lățime de 73,08 m pe latura de nord, 17,29 m pe latura de est, 73,23 m pe latura de sud și 16,64 m pe latura de vest. Terenul se învecinează la nord cu Aleea Bisericii, la sud cu Petre Violeta, la est cu rest proprietate și la vest cu def. Bugă Doru.

Folosința actuală și destinația terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism, conform HCL nr. 43/31/12/2022 și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare este de curți construcții. Terenul se află în zona B, conform reglementărilor fiscale, stabilite prin HCL Bumbesti Jiu nr. 131/ 23.12.2022.

Terenul este situat la strada Bisericii (asfaltată).

Pe teren există o construcție cu destinația de clădire administrativă .

Terenul este relativ plan.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construire, în această zonă, sunt mari.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone funcționale:

- nord UTR L1b subzonă de locuințe, și funcțiuni complementare și G1 subzonă pentru echipare edilitară
- sud: UTR L2 – zonă de locuințe individuale , și funcțiuni complementare
- est: UTR L1a – zonă de locuințe individuale, și funcțiuni complementare
- vest: UTR M3 – subzona mixtă ce concetreează activitatea unităților industriale și de servicii



Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin studiul de oportunitate avizat este subzonă mixtă M3 – subzona mixtă ce concetreează activitatea unităților industriale și de servicii.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unei construcții noi într-un spațiu liber din intravilanul orașului. Bumbești – Jiu, localitatea Curtișoara, strada Bisericii, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

### 1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Bumbești - Jiu , nr. 52/27.05.2021 și aprobat prin HCL nr. 43 / 31.03.2022.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 2009.
- Studiu geotehnic - Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificatul de Urbanism nr. 91 din 24.10.2023
- Extras de carte funciară pentru informare 39439
- Plan cadastral 39439

- la nord strada Bisericii,
- sud cu Petre Violeta
- la est cu rest proprietate
- la vest cu, def. Bugă Doru.

#### **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din strada Bisericii.

#### **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Suprafața studiată a terenului este de 1216.00 mp, dintre care intravilan 1216,00 mp conform C.U.91/ 24.10.2023, HCL43/31.03.2021, plan cadastral și extras de carte funciară pentru informare.

Terenul are folosința actuală de teren (curți, construcții).

Pe teren există o construcție cu destinația de clădire administrativă care aparține beneficiarului .

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 22,86% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,23.

Subzona în care se încadrează terenul conform PUG HCL52/27.05.2021 actualizata și revizuită conform HCL 43/ 31.03.2022 este L2 – subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, zonă ce urmează a fi reglementată prin documentația PUZ în subzonă M3 ce concentrează activitatea unităților industriale și de servicii .

Pentru zona M3 înălțimea cladirilor nu va depăși 12 m

- P.O.T. maxim propus = 70,00%

- C.U.T. maxim propus = 8,40 raportat la Svolum/Steren, respectiv 2,80 raportat la suprafața construită desfășurată/Steren.

Propunerile, care vor fi precizate în planul urbanistic zonal (PUZ) în corelare cu dorințele beneficiarului sunt de a se realiza construcții cu, H maxim = 10,00 m, POT max. = 70% și CUT max. = 8,40, respectiv = 2,80 raportat la Scd/Steren.