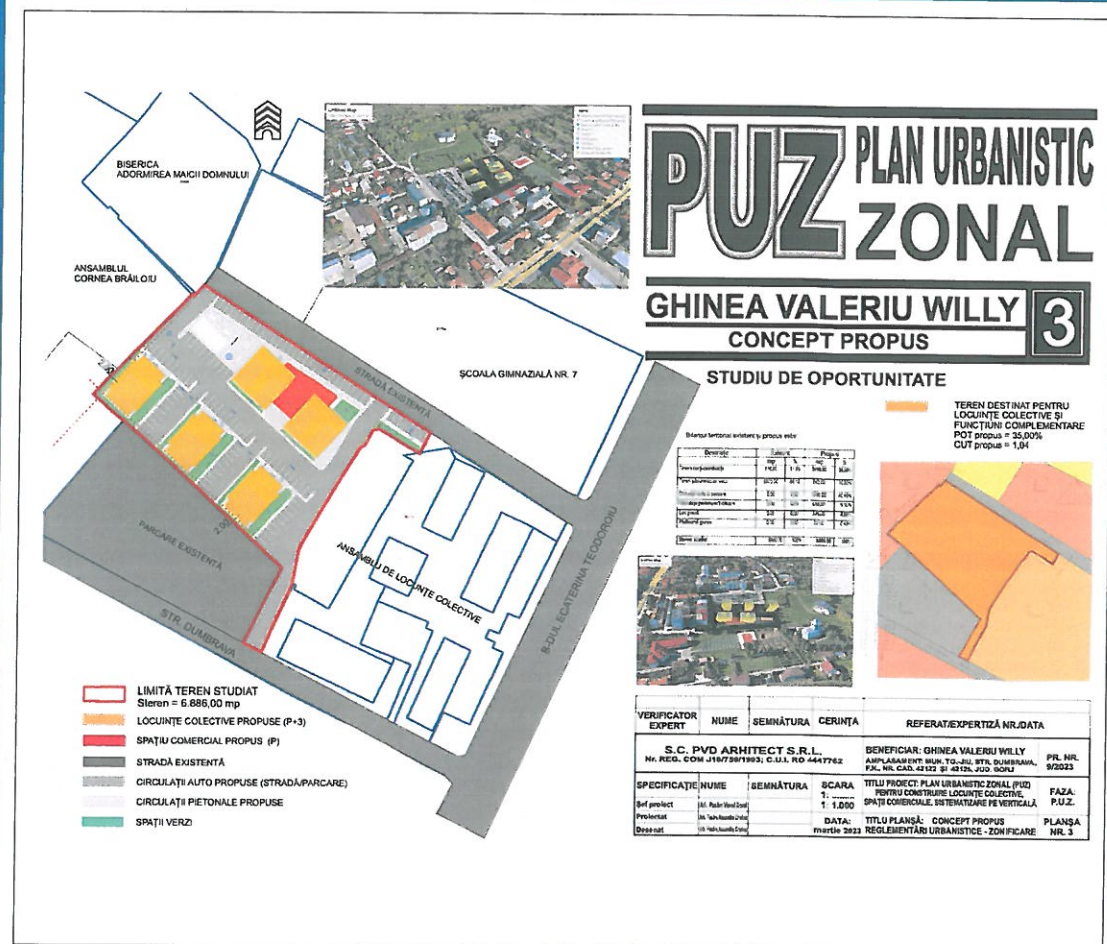




PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ
DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ÎN SUBZONĂ
PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI AFERENTE
MUN. TG.- JIU, STR. DUMBRAVA, F.N., NR. CAD. 42122 ȘI 42125, JUD. GORJ

BENEFICIAR:
GHINEA VALERIU WILLY

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT

LISTA DE SEMNĂTURI

C.U. NR. 50/17.01.2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

ACTE DE PROPRIETATE

AVIZ – OPORTUNITATE NR. 120/13.08.2024

STUDIU ISTORICO-ARHITECTURAL

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

PL.01. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

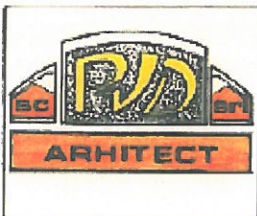
PL.02. SITUAȚIE EXISTENTĂ

PL.03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

PL.04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

Pr. nr.
9/2023

S.C. PVD ARHITECT S.R.L.



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ
DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ÎN SUBZONĂ
PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI AFERENTE

MUN. TG.- JIU, STR. DUMBRAVA, F.N., NR. CAD. 42122 ȘI 42125, JUD. GORJ

BENEFICIAR:
GHINEA VALERIU WILLY

Lista de semnături:

Șef Proiect:

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Colectiv Elaborare:

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Arh. Pasăre Alexandra Cristina

Ing. Oniga Florin

Ing. Dijmărescu Claudia

Studiu istorico-arhitectural:

Arh. Cămui Iulian



Nr. 410643 din 28.12.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.50 din 17.01.2023

În scopul: ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE,
SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Ca urmare a cererii adresate de **GHINEA VALERIU WILLY PRIN BALUTA ION SORIN** persoana fizica, cu domiciliul în județul **BUCUREȘTI**, sector -, municipiul **București**, sat -, Intrarea **Gheorghe Simionescu**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0763500100**, email -, înregistrată la nr. **410643** din **28.12.2022**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **GORJ**, sector -, municipiul **TÂRGU JIU**, sat -, Strada **DUMBRAVA** , nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal - sau identificat prin C.F. 42122, 42125 , nr. topografic 42122, 42125 , nr. cadastral 42122, 42125.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **279/1995 faza PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **Târgu Jiu nr. 192/2020**.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparține lui Ghinea Valeriu Willy și Ghinea Ileana Cristina conform Actelor notariale 2093/28.03.2019 , 2103/28.03.2019 emise de Părau Claudia, înscrise în CF nr.42122 cu nr. cad.42122 și CF.42125 cu nr. cad.42125. Asupra imobilelor nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Conform PUG- Asupra imobilelor nu este instituit un regim urbanistic special (interdicții temporare de construire pentru care se vor elabora documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD), imobilele nu sunt incluse în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, imobilele se află în zona de protecție a monumentului de de arhitectură sau cu valoare memorială (GJ II-m-A-0918501).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți construcții, pășune. Destinația terenului conform PUG: U.T.R.1 -Zonă locuințe individuale Bulevardul Ecaterina Teodorescu, în subzona IS.1 1.1. de instituții publice, servicii- terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse. Regimul fiscal este cel pentru localități urbane, conform H.C.L nr.720/27.12.2022. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul.



3. REGIMUL TEHNIC:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 279/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.159/21998, prelungit valabilitate a până la data de 31.12.2023 cu HCL nr.192/2020, POT propus=30%, CUTpropus=0,6...0,9. POTexistent=0,00, CUT=0,00.Terenul în suprafață totală de 6.886,00 mp, rezultată din măsurători cadastrale având categoria de folosință curți-construcții și pășune, compus din suprafața de 816,00 mp și 6.070,00 mp.Zona predominantă-locuințe și funcțiuni complementare cu regim de P..P+2, cu Hmaxim la cornisă de 10,00 m.

Utilități existente: toate rețelele tehnico-edilitare. Acces pietonal și auto: din str. Dumbrava prin teren cu nr cadastral 42122.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

- Potrivit atr. 32, al. (1) lit.c în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței;

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire. Certificatul de urbanism este valabil doar împreună cu anexa. După aprobarea PUZ-se va solicita un nou certificat de urbanism pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ÎN SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI AFERENTE”

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI GORJ,STR.UNIRII, NR.76,TG-JIU

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☒ alimentare cu apă
- ☒ gaze naturale
- ☒ canalizare
- ☒ telefonizare
- ☒ alimentare cu energie electrică
- ☐ salubritate
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

- ☒ -Aviz de oportunitate favorabil pentru inițiere PUZ -conf. Legii nr. 350/2001 art.32, alin (1), lit c)+ alte avize și acorduri stabilite prin avizul de oportunitate
- ☒ -dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură RUR;
- ☒ -Aviz Comisia de circulație.

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu
- ☐ protecție civilă
- ☒ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- ☒ Ministerul Culturii (Direcția pentru Cultură Gorj)

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ - studiu geotehnic-verificat la cerința Af ☒ - plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru întocmirea PUZ (plan de încadrare în zona și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo '70) și proces verbal de recepție ☒ -Aviz Arhitect Sef (fundamentat CTATU) pentru P.U.Z. ☒ - P.U.Z. elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) ;

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu ROMANESCU



Secretar general al Municipiului
Târgu Jiu,
Grigore JIANU

ARHITECT-ŞEF,
atribuții delegate
Răzvan-Armand CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
Cristian LUNTRARU

Achitat taxa de **66,70 lei**, conform Chitanței nr. 0083632 din 28.12.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Jiu

Nr. cerere 105611
Ziua 23
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100153965763

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68863 Târgu Jiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str Ecaterina Teodorolu, Nr. 354, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68863	6.886	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit între pct 1-2;7-12 cu gard plasa sirma, între pct 2-4 gard beton iar restul neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
105611 / 23/08/2023		
Act Notarial nr. 4747, din 10/08/2023 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B1	Se infiinteaza cf. 68863 a imobilului cu nr. cad. 68863/Târgu Jiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.42122\cf.42122; -- nr.cad.42125\cf.42125;	A1
Act Administrativ nr. 491/E/2011, din 11/03/2019 emis de BEJ GURAN GEORGE CATALIN; Act Notarial nr. 2103, din 28/03/2019 emis de NP PĂRĂU CLAUDIA RĂDIȚA; Act Administrativ nr. 73960, din 27/03/2019 emis de C.L. TG JIU DPV TG JIU; Act Administrativ nr. 491/E/2011, din 20/03/2019 emis de BEJ GURAN GEORGE CATALIN; Act Notarial nr. 2103, din 28/03/2019 emis de NP PĂRĂU CLAUDIA RĂDIȚA; Act Administrativ nr. 333E/2014, din 22/01/2016 emis de BEJ ENEA .MARIN; Act Notarial nr. 2093, din 28/03/2019 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHINEA VALERIU-WILLY 2) GHINEA ILEANA-CRISTIANA, bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 42122/Târgu Jiu, inscrlsa prin incheierea nr. 20809 din 01/04/2019; pozitie transcrisa din CF 42125/Târgu Jiu, inscrlsa prin incheierea nr. 20808 din 01/04/2019;	A1

C. Partea III. SARCINI .

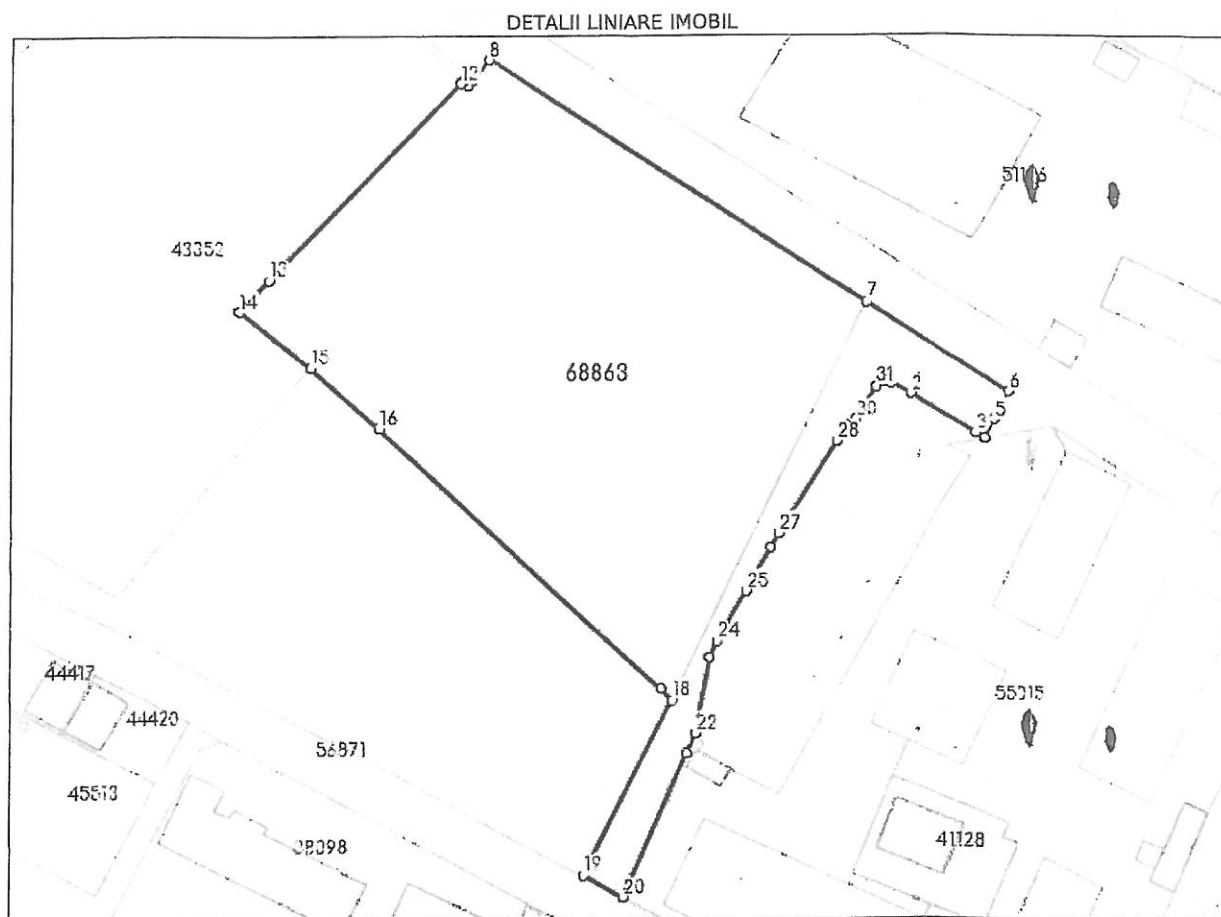
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68863	6.886	Teren intravilan împrejmuit între pct 1-2;7-12 cu gard plasa sirma, între pct 2-4 gard beton iar restul neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	816	-	-	-	
2	pasune	DA	6.070	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.107
3	4	1.734
5	6	5.527
7	8	78.199
9	10	0.945

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	12.63
4	5	3.658
6	7	28.606
8	9	4.967
10	11	1.2

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	0.541
13	14	7.515
15	16	15.918
17	18	2.828
19	20	7.864
21	22	3.775
23	24	3.062
25	26	8.687
27	28	18.928
29	30	1.996
31	1	2.568

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
12	13	47.69
14	15	15.822
16	17	67.186
18	19	34.136
20	21	27.4
22	23	13.542
24	25	10.104
26	27	2.741
28	29	3.237
30	31	6.683

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.2023022656/23-08-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
29-08-2023

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
CAMELIA CHIRCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații: Societatea BYONS SRL, cu sediul în mun. Târgu-Jiu, loc. comp. Drăgoeni, nr. 17E, județul Gorj, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J 18/191/1995, CUI 7140338, reprezentată prin administrator Băluță Ion-Sorin, cnp 1660428180798, cu domiciliul în loc. Drăgoeni, nr. 190A, mun. Târgu-Jiu, județul Gorj, în calitate de vânzătoare și Ghinea Valeriu-Willy, cnp 1620626400282, cu domiciliul în mun. București, Sec. 1, Int. Gheorghe Simionescu, nr. 1, căsătorit cu Ghinea Ileana-Cristiana, cnp 2620510400270, în calitate de cumpărător, s-a încheiat prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții: -----

Subscrisa, Societatea BYONS SRL, vând în deplină proprietate și liniștită posesie lui Ghinea Valeriu-Willy, următoarele suprafețe de teren, situate în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, bdul Ecaterina Teodorescu, nr. 354, județul Gorj: -----

– teren în suprafață de 6070 (șase mii șaptezeci) mp pășune, cu număr cadastral 42125, întabulat în CF 42125 și -----

– teren în suprafață de 816 (opt sute șaisprezece) mp curți/construcții, cu număr cadastral 42122, întabulat în CF 42122. -----

Am dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor prin cumpărare, potrivit contractului autentificat sub nr. 418/2008 de Nicolae Popescu-Bejat, notar public, cu sediul biroului în Târgu-Jiu. -----

Prețul total al vânzării este de 458.000 (patru sute cincizeci și opt de mii) lei, TVA inclus, plata prețului fiind efectuată prin virament bancar. -----

Subscrisa, vânzătoarea, am dispus plata sumei de 281.145,04 (două sute optzeci și unu de mii una sută patruzeci și cinci și 04 %) lei, în contul RO41BRDE260DD45309772600, deschis la BRD GSG SA Drobeta Turnu Severin, potrivit OP 1 din 22.03.2019, cumpărătorul fiind liberat prin această modalitate de obligația de plată față de mine, iar plata sumei de 176.854,96 (una sută șaptezeci și șase de mii opt sute cincizeci și patru și 96 %) lei, a fost efectuată în contul subscrisei RO14RZBR0000060020852813, deschis la Raiffeisen Bank SA, potrivit OP 1 din 22.03.2019. Dovada achitării prețului se va face în condițiile art. 1504, al.2, Cod civil -----

Subscrisa, Societatea BYONS SRL, am cunoștință de prevederile art. 2386, al.1 din Codul civil, potrivit cărora beneficiaz de ipoteca legală pentru prețul neîncasat, dar potrivit art. 37, al.6, din Legea 7/1996, republicată, renunț la acest beneficiu. -----

Proprietatea se strămută de drept și predarea terenurilor, prin punerea acestora la dispoziția cumpărătorului, libere, se face astăzi, data încheierii prezentului contract. Am predat cumpărătorului următoarele acte și documente referitoare la proprietate: contractul de vânzare autentificat sub nr. 418/2008 și documentația cadastrală. ----

Subscrisa, vânzătoarea, declar că terenurile ce fac obiectul prezentului contract

Eu, cumpărătorul am fost informat de notarul public cu privire la dispozițiile art. 466, al.2 din Codul fiscal și mă oblig ca, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris, să depun o declarație la organul fiscal local. -----

Din certificatul nr. 131965 din 28 martie 2019 al RNNRMI, eliberate de CNARNN-INFONOT, rezultă că nu s-au găsit înregistrate acte juridice privind alegerea regimului matrimonial al cumpărătorului. -----

Potrivit art. 35 , al.1 din Legea 7/1996, cererea de înscriere în cartea funciară a prezentului act, va fi trimisă de notarul public la OCPI Gorj, cel târziu a doua zi de la întocmirea acestuia. -----

Vânzătoare,
Societatea BYONS SRL
prin administrator Băluță Ion-Sorin

Cumpărător,
Ghinea Valeriu-Willy



ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială

Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părau Claudia Rădița, Părau Andrei

Licența de funcționare nr. 11/3874/04.01.2018

Sediul: Târgu-Jiu, Cal. Eroilor nr. 1, județul Gorj

Tel/fax 0253214001

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2103

Anul 2019, luna martie, ziua 28

În fața mea **Părau Claudia Rădița**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

– Băluță Ion-Sorin, cnp 1660428180798, cu domiciliul în loc. Drăgoeni, nr. 190A, mun. Târgu-Jiu, județul Gorj, identificat prin CI seria GZ nr. 397515/2010, eliberată de SPCLEP Târgu-Jiu, în numele BYONS SRL, cu sediul în mun. Târgu-Jiu, loc. comp. Drăgoeni, nr. 17E, județul Gorj, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J 18/191/1995, CUI 7140338;

– Ghinea Valeriu-Willy, cnp 1620626400282, cu domiciliul în mun. București, Sec. 1, Int. Gheorghe Simionescu, nr. 1, identificat prin CI seria RK nr. 051717/2017, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 1,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12, lit. b din Legea 36/1995 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Extrase CF 80 lei cu chit,

S-a perceput onorariul de 4550 lei, TVA inclus (onorariul 3823,53 lei și 726,47 lei 19 % TVA), cu bon fiscal

Tarif ANCPI 687 lei cu chit

Notar public,
Părau Claudia Rădița

Prezentul document s-a întocmit în 6 exemplare
de PĂRAU CLAUDIA RĂDIȚA
NOTAR PUBLIC

astăzi, data autentificării actului și are
probanță ca originalul și constituie titlu executiv



ACT DE ALIPIRE

DUPLICAT

Subsemnații, Ghinea Valeriu-Willy, cnp 1620626400282 și Ghinea Ileana-Cristiana, cnp 2620510400270, soți, ambii cu domiciliul în mun. București, Sec. 1, Int. Gheorghe Simionescu, nr. 1, reprezentați prin Băluță Ion-Sorin, cnp 1660428180798, cu domiciliul în mun. Târgu-Jiu, str. Victoriei, nr.39, bl.39, sc.3, ap.3 județul Gorj, împuternicit în baza procurii autentificată sub nr. 1016/21 iulie 2023 de Cocea Stila, notar public, cu sediul biroului în București, în calitate de proprietari, am hotărât alipirea următoarelor suprafețe de teren, situate în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, bdul Ecaterina Teodoriu, nr. 354, județul Gorj: -----
- teren în suprafață de 6070 (șase mii șaptezeci) mp pășune, cu număr cadastral 42125, întabulat în CF 42125 și -----
- teren în suprafață de 816 (opt sute șaisprezece) mp curți/construcții, cu număr cadastral 42122, întabulat în CF 42122. -----

Imobilul rezultat în urma alipirii, este constituit din teren în suprafață de 6886 (șase mii opt sute optzeci și șase) mp, situat în intravilanul municipiului Târgu-Jiu, bdul Ecaterina Teodoriu, nr. 354, județul Gorj, care se va înscrie în cartea funciară, identificat cu număr cadastral 68863. -----

Terenurile nu sunt grevate de sarcini și servituți, și, de asemenea nu există litigii la instanțele judecătorești cu privire la titlul asupra terenurilor ce fac obiectul alipiri. -----

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj a eliberat extasele CF pentru informare nr. 75491 din data de 31 mai 2023. -----

Am dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor în timpul căsătoriei, în devălmășie, prin cumpărare, în baza contractului autentificat sub nr. 2103/28 martie 2019 de Părau Claudia Rădița, notar public, cu sediul biroului în Târgu-Jiu. -----

Pentru operațiunea de alipire, Primăria Târgu-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 707/17 mai 2023. -----

Subsemnatul, Băluță Ion-Sorin, declar că mandanții pe care îi reprezint sunt în viață, nu beneficiază de consiliere judiciară sau de tutelă specială și nu au revocat mandatul. -----

Potrivit art. 35, al.1 din Legea 7/1996, cererea de înscriere în cartea funciară a prezentului act, va fi trimisă de notarul public din oficiu, la biroul teritorial în a cărui rază se află imobilul, în ziua întocmirii actului sau, cel mai târziu a doua zi lucrătoare de la întocmirea acestuia. -----

PROPRIETARI,

Ghinea Valeriu-Willyși Ghinea Ileana-Cristiana
prin mandatar Băluță Ion-Sorin



ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială

Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părau Claudia Rădița, Părau Andrei

Licența de funcționare nr. 52/2022

Sediul: Târgu-Jiu, Cal. Eroilor nr. 1, județul Gorj

Tel/fax 0253214001

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4747

Anul 2023, luna august, ziua 10

În fața mea **Părau Claudia Rădița**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

– **Băluță Ion-Sorin**, cnp 1660428180798 , cu domiciliul în mun. Târgu-Jiu, str. Victoriei, nr.39, bl.39, sc.3, ap.3 județul Gorj, identificat prin CI seria GZ nr. 764564/2020, eliberată de SPCLEP Târgu-Jiu, în numele lui Ghinea Valeriu-Willy, cnp 1620626400282 și Ghinea Ileana-Cristiana, cnp 2620510400270, soți, ambii cu domiciliul în mun. București, Sec. 1, Int. Gheorghe Simionescu, nr. 1, împuternicit în baza procurii autentificată sub nr. 1016/21 iulie 2023 de Cocea Stila, notar public, cu sediul biroului în București, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 84, lit.g din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, fiind îndeplinite condițiile de fond și de formă, prin raportare la art. 12, lit. b din același act normativ,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 450 lei, TVA inclus (378,16 lei onorariul și 71,84 lei 19 % TVA), cu bon fiscal

Tarif ANCPI 60 lei

Notar public,

Părau Claudia Rădița

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare de

PĂRAU CLAUDIA
RĂDIȚA
NOTAR PUBLIC

astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță prezenta ca originalul.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu

Dosarul nr. 105611 / 23-08-2023

INCHEIERE Nr. 105611

Registrator: GEORGIANA VALERIA SICHITIU-SUSAN

Asistent registrator: CAMELIA CHIRCU

Asupra cererii introduse de GHINEA VALERIU-WILLY privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.4747/10-08-2023 emis de PARAU CLAUDIA RADITA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2023022656/23-08-2023 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 4870/1/3/2, inscris in cartea funciara 42125 UAT Targu Jiu avand proprietarii: GHINEA VALERIU-WILLY, GHINEA ILEANA-CRISTIANA in cota de 1/1 de sub B.4;
- imobilul cu nr. cadastral 4870/1/3/1/1/2, inscris in cartea funciara 42122 UAT Targu Jiu avand proprietarii: GHINEA VALERIU-WILLY, GHINEA ILEANA-CRISTIANA in cota de 1/1 de sub B.4;
- Se sisteaza cartea funciara 42122 a imobilului cu numarul cadastral 42122/Targu Jiu ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 68863/Targu Jiu asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 42122 UAT Targu Jiu;
- Se infiinteaza cf. 68863 a imobilului cu nr. cad. 68863/Targu Jiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:
 - nr.cad.42122\cf.42122;
 - nr.cad.42125\cf.42125;asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 68863 UAT Targu Jiu;
- Se sisteaza cartea funciara 42125 a imobilului cu numarul cadastral 42125/Targu Jiu ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 68863/Targu Jiu asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 42125 UAT Targu Jiu;

Prezenta se va comunica părților:

GHINEA VALERIU-WILLY, prin notar public IONAȘCU Titu

GHINEA ILEANA-CRISTIANA, prin notar public IONAȘCU Titu

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targu Jiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-09-2023

Registrator,

GEORGIANA VALERIA SICHITIU-
SUSAN

Asistent Registrator,

CAMELIA CHIRCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



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 DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORULUI

Nr. 223/145 din 13.08 2024

APROBAT,
PRIMAR,
MARCEL-LAURENȚIU ROMANESCU



Ca urmare a cererii adresate de **GHINEA VALERIU WILLY**, în calitate de beneficiar, cu sediul/domiciliul în municipiul București, Intrarea Gheorghe Simionescu, sector 1, înregistrată cu nr. **223145/31.07.2024**.

Ca urmare a proiectului nr. 9/2023 realizat de S.C. PVD ARHITECT S.R.L, cu sediul în municipiul Târgu Jiu, strada Tudor Vladimirescu, nr. 1, județul Gorj.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 02.08.2024 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, înființată în baza art.37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr.44 din 31.01.2022 privind înființarea C.T.A.T.U.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 120 din 13.08 2024

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ÎN SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI AFERENTE”, **STRADA DUMBRAVA, FN, JUDEȚUL GORJ, NC. 42122, 62125.**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal:

Terenurile în suprafață totală de 6.886,00 mp rezultat din măsurători cadastrale, pentru care se reglementează noile prevederi ale P.U.Z, sunt amplasate conform PUG- în intravilanul municipiului Târgu Jiu. Terenurile se învecinează la **nord- est**: cu stradă acces Parohia Vădeni- proprietatea Municipiului Târgu Jiu, la **sud- est**: cu teren locuințe colective-proprietatea Municipiului Târgu Jiu, la **sud- vest** cu strada Dumbrava și parcare teren cu nr. cad.43352 și la **nord- vest**: cu teren cu nr.cad. 43352, ansamblu Cornea Brăiloiu și Parohia Vădeni (Biserica Adormirea Maicii Domnului). Având în vedere că accesul auto și pietonal la teren se face direct din strada Dumbrava și din strada de acces către Parohia Vădeni, se va analiza și reglementa caracteristicile acestora și regimul juridic. Accesul la drumurile publice trebuie să permită intervenția de stingere a incendiilor. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Târgu Jiu, nr.279/1995 și prelungit valabilitatea prin HCL nr.537/2023, teritoriul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Jiu, strada Dumbrava, FN, județul Gorj, în U.T.R. 1 Zonă locuințe individuale Bulevardul Ecaterina Teodoroiu- în subzona IS.1 1.1 –instituții publice, servicii, POT=30%, CUT=0,9-Locuințe în regim maxim P+2E cu Hmaxim la cornișă 10 m.

2.2 Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: funcțiuni mixte: locuințe cu dotări aferente, căi de acces rutiere și pietonale, obiective de utilitate publică, racorduri și branșamente la rețelele de utilități tehnico-edilitare, parcuri pentru funcțiunea propusă, spații verzi și plantate.

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare- Etapa a 3-a în planșa de Reglementări urbanistice-zonificare și în planșa privind circulația terenurilor- obiective de utilitate publică, planșe ce se vor redacta pe suport topografic, **autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul).**

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- POT.max. propus= 35%;
- CUT. max. propus= 1,4;
- Regim de înălțime maxim= P+3E;
- Hmaxim cornișă/atic= 12,60 m pentru construcții cu acoperiș tip terasă;
- Hmax coamă/atic= 17,40 m pentru construcții cu acoperiș tip șarpantă;
- Spații verzi = minim 10% din suprafața reglementată;
- Parcuri: Se vor realiza minim 106 de locuri de parcare.

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și RLU propus:

- *Se va marca zona edificabilă pe planșa de reglementări urbanistice-zonificare cu cea de mobilare sau de ilustrare urbanistică, astfel încât planul de reglementări să fie cât mai aproape de soluția de mobilare urbanistică prin delimitarea clară a volumelor;*

- *De asemenea, pe planșa de reglementări urbanistice-zonificare se recomandă reprezentarea spațiilor publice private, aleilor și străzilor pietonale diferențiat față de zona edificabilă;*

- *Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzute în planșa de Reglementări-urbanistice-zonificare.*

- *Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea de vitraje în raport cu limitele de proprietate, respectiv se vor respecta prevederile art.3 din O.M.S nr.19/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației;*

- *Se va clarifica funcțiunea, cu precizarea ponderii procentuale a funcțiunilor (servicii, locuințe, comerț, etc.);*

- *Pe planșa nr.5 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică, se va ilustra regimul de proprietate al terenurilor învecinate (cel puțin din zona studiată) și a căilor de acces.*

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 285/2022 pentru proiectul în cauză.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților :

- Parcurile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu preponderență în subsol, dacă numărul total de parcuri nu se poate realiza la suprafață și se vor dimensiona corespunzător;

- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, pe cheltuiala inițiatorului;

- Se va asigura accesul corespunzător atât pietonal cât și auto la drumurile publice

- Accesul la terenurile reglementate se poate asigura din strada Dumbrava și din strada de acces

spre Parhoia Vădeni.

- Dezvoltarea echipării edilitare: Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

5.Capacități de transport admise: Capacitățile de transport admise vor fi analizate prin Planul Urbanistic Zonal în funcție de funcțiunile propuse și de tipologia mijloacelor de transport.

6.Acorduri/Avize specific ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

X	Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Gorj
X	Aviz Sanitar- DSP Gorj
X	Aviz Arhitectul-șef (aviz CTATU)
X	Aviz apă-canal-Aparegio Gorj SA
X	Aviz energie electrică-Distribuție Energie Oltenia S.A
X	Aviz gaze naturale-Distrigaz Sud Rețele SA.
X	Aviz Pompieri-ISU GORJ
X	Studiu de însorire-după caz
X	Studiu geotehnic
X	Studiu topografic/cadastral actualizat recepționat de OCPI Gorj
X	O.C.P.I Gorj
X	Acorduri notariale (după caz) cu privire la înscrieri privitoare la proprietate, respective înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize conform legislației în vigoare, dacă este cazul
X	Dovadă RUR
X	Aviz STS (pentru H>17m)
X	Aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu
X	Aviz Direcția pentru Cultură Gorj

- Documentația Studiu de oportunitate a fost analizată în ședința CTATU din data de 02.08.2024 și a fost avizată favorabil;
- Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (PUZ) vor fi suportate de inițiatorul acestuia, conform Planului de acțiune asumat pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal, conform avizului de oportunitate.
- Documentația PUZ se va corela cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.
- Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specific de informare și consultare a publicului:

- Se vor respecta prevederile Ordinului nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Conform art.37 alin. (5) investitorul privat initiator al Planului Urbanistic Zonal afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ (anexă la metotologie: A.Model panou 1: B.Model panou 2 la Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

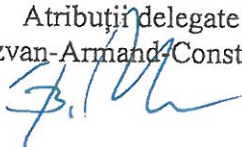
Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 50 din 17.01.2023, emis de Primarul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj.

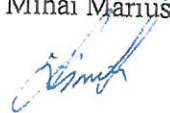
În vederea aprobării, documentația PUZ se va supune consultării populației, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

Arhitect-șef,
Atribuții delegate
Răzvan-Armand Constantin



Întocmit,
Limbău Mihai Marius

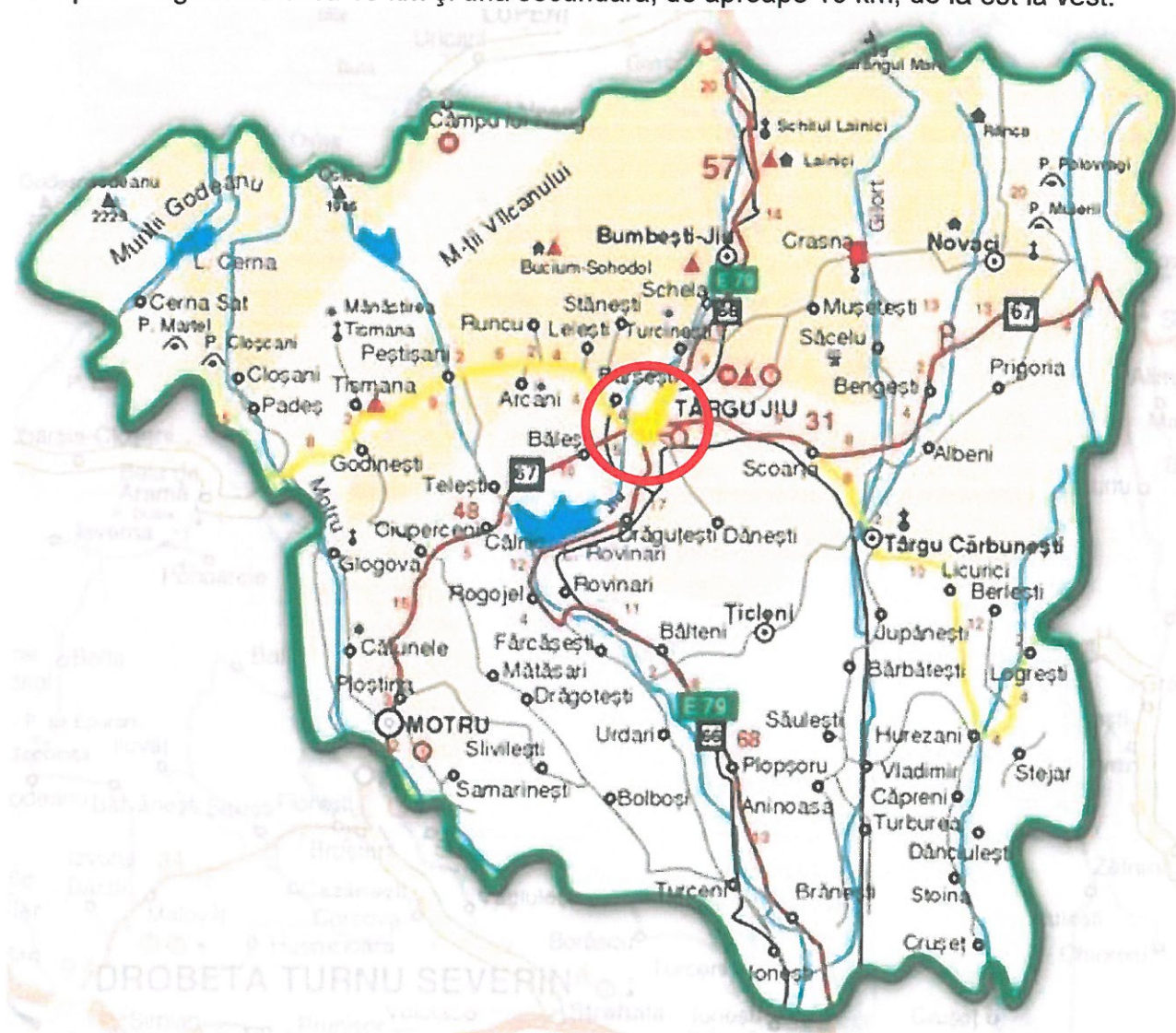


STUDIU ISTORICO – ARHITECTURAL

"ELABORAREA PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE COLECTIVE, SPATII
COMERCIALE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA",
municipiul Târgu Jiu, b-dul Ecaterina Teodorescu, nr. 354,
zona de protecție **Ansamblul lui Cornea Brăiloiu, cod LMI GJ-II-a-A-09185**

istoric

Târgu-Jiuul este situat la intersecția paralelei de $45^{\circ} 02'$ latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Aflată la aproximativ 18 km spre sud de lanțul carpatic în depresiunea Târgu- Jiu- Câmpu Mare, la o altitudine de 195-210 m., localitatea are o desfășurare majoră de la nord la sud pe o lungime de circa 13 km și una secundară, de aproape 10 km, de la est la vest.



Orașul este amplasat de o parte și de alta a Jiului - străvechiul *Rhabon* sau *Arhabon*, al cărui mal stâng în urmă cu multe secole era constituit de dealul *Obrejei* (sl. *obreje* > țărnamal). Pe teritoriul său sunt amplasate și cele 8 sate componente: *Slobozia*, *Bârsești*, *Polata*,

Ursați, Drăgoieni, Iezureni, Preajba Mare și Romanești. Suprafața totală a municipiului este estimată la 10.255 ha.

Din 1968, localitatea are rang de municipiu.

Vatră a unui străvechi sat dac, pe vremea romanilor (secolele II-III d.H.) este cunoscut atât ca mansiune - *stațiune poștală* cât și ca vicus - *stațiune comercială*. Această calitate de *forum arhabonense*, de *piață/târg de lângă râu* (*jiu, jiu > tr. d. râu, apă*), va da naștere însăși denumirii localității, pe care urmașii - sub influența limbii slave - o vor traduce ad litteram prin Târgu-Jiului. Memoria colectivă reține ca denumire vremelnică și pe aceea de Târgu-Frăsinet sau Târgul cu Flori, după numele plantei medicinale *Dictamnus fraxinella* - obiect al unor pelerinaje celebre de-a lungul timpului când, în noaptea de Ispas, sute de bolnavi din toate zonele țării căutau alinarea suferințelor cu ajutorul vestitei flori.

Toponimicul Jiu este menționat întâia oară la 23 noiembrie 1406, într-o poruncă dată Mănăstirii Tismana de către voievodul Mircea cel Bătrân: "... *mai vârtos și jupân Brat să-i fie hotarnic, pentru că a fost și acela județul Jiului*." Termenul *Jiului* denotă localitatea nu districtul, știut fiind faptul că încă de la 1385 pe aceste locuri este atestat Județul Jaleș.

Întâia mențiune documentară a numelui de Târgu-Jiu se află în hrisovul voievodului Dan al II-lea, dat în Duminica Floriilor, la 24 martie 1426, prin care se întăresc Mănăstirii Tismana toate daniile făcute de Radu Negru: „*Pe lângă acestea, a întărit Domnia Mea morile dela Târgul Jiului, pe care le-a făcut popa Agaton cu munca fraților săi...*”.

Cu atribute de localitate urbană, Târgu-Jiul apare într-un hrisov din 22 iunie 1597 al lui Mihai Viteazul: „*Cu mila lui Dumnezeu, Io Mihail Voievod și Domn a toată Țara Românească... dă Domnia Mea această poruncă a Domniei Mele lui Vâlsan din orașul Târgu-Jiului...*”

De menționat faptul că dintre toate orașele Olteniei, singurul care păstrează de la începuturi în denumire calitatea de târg (*oraș*) este capitala istorică a Gorjului.

Vreme de secole, localitatea a fost proprietate a puternicului neam al boierilor Buzești. Aflați în conflict cu domnitorul Mircea Ciobanul (1545-1553, 1558-1559), pierd vremelnic moșia iar voievodul face „*mai sus zis satul lor bazar...*” Se certifică o dată în plus dimensiunea istorică a specificității Târgu-Jiului, *bazar* însemnând loc cu destinație comercială, *piață, târg*. Prin hrisovul datat 29 iunie 1604, Radu Șerban va întări însă fraților Buzești dreptul de stăpânire asupra locului: „... *pentru că acest mai sus zis Târgu-Jiului a fost bătrân și de moștenire sat de la părinți {...} de la moși și strămoși și au stăpânit părinții lor acest mai sus zis sat care se zice acum Târgul-Jiului în vremea tuturor bătrânilor Domni...*”.

Ruine ale unor puternice case boierești s-au aflat pe malul stâng al Șușiței, în cătunul *Polata* (sl. *polata > palat*), în apropierea întinselor vii ale Buzeștilor de pe Dealul Târgului, locul fiind cunoscut din vechime sub denumirea de *Bănie*, dovadă în plus a deosebitei anverguri sociale de care s-a bucurat această familie.

Posibil a fi fost dintr-un început - alături de Tismana - cea mai importantă localitate a zonei (sau cel puțin din momentul atestării ca unitate administrativ-teritorială a *Județului Gorj*/ 29 iulie 1497, hrisov al lui Radu cel Mare), orașul apare ca și reședință sau capitală a ținutului într-o hotărnicie a satului Masloși, la 25 august 1654: „... *deci când au fost la zi și la soroc noi ne-am astrâns toți la scaunu la Târgu-Jiului și am șezut de-am cetit cărțile cele de moșie*.”

În secolul al XVIII-lea, atributul de însemnat centru comercial este întărit, printre altele, și de faptul că, în vremea lui Constantin Brâncoveanu, Târgu-Jiul funcționa și ca punct vamal.

Aici „*strângeau dregătorii domnești mortasipia, vama târgului și oluchacul pe vânzarea vitelor*” către Transilvania.

Orașul a adăpostit adesea, în vremuri de restriște, pe unii dintre domnii țării: Mihai Viteazul, Matei Basarab, Șerban Cantacuzino, Constantin Brâncoveanu.

Apropierea de Mănăstirea Tismana și poziția strategică înspre Ardeal vor avea ca rezultat vizitarea orașului de mulți dintre conducătorii vremelnici ai Țării Românești: generalul conte Pavel Kiselef în 1832, Alexandru Ghica în 1837, Gheorghe Bibescu în 1844, Barbu Dimitrie Știrbei în octombrie 1851 și în iunie 1855. De o primire deosebită s-au bucurat Alexandru Ioan Cuza, în iunie 1859 și domnitorul Carol I, în 1867 și 1872.

La 1820/1821 Tudor Vladimirescu poposește des în oraș. Aici, în casele vistierului Vasile Moangă este concepută o parte a planurilor revoluției de la 1821.

Imaginea orașului la început de secol XX era aceea a unui mic Eden, mărturisește în memoriile sale Mihai Cruceanu, fost profesor al Gimnaziului local și cunoscut om politic și poet al vremii: *Câteva clădiri publice, tribunalul, gimnaziul, primăria în stil maur, ieșeau la iveală din mijlocul celorlalte case, parcă mirate de liniștea ce se răspândea în jurul lor, venită din dosul digului, ce străjuia apele Jiului, cu murmurul neobosit al valurilor lui. Și liniștea aceasta trecea prin grădina publică, până la gară, și de acolo se pierdea."*

Armonia caselor și a lăcașelor publice integrate organic într-un spațiu natural binecuvântat, Grădina Publică, străzile curate, politica edilitară bine chibzuită determină Oficiul Național de Turism, la 27 mai 1936, să declare orașul Târgu-Jiu, alături de Timișoara, drept localitate de interes turistic național.

În istoria construcțiilor din Târgu-Jiu, din secolele al XVII-lea și al XVIII-lea care se mai păstrează la ora actuală nu mai există decât trei cu valoare de monument, între acestea găsindu-se și **Ansamblul Cornea Brăiloiu**, situat în cartierul Vădeni, fost satul Vădeni;

Conform *MONOGRAFIEI COMUNEI VĂDENI – JUDEȚUL GORJ, ISTORIE, PERSONALITĂȚI, CULTURĂ ȘI CIVILIZAȚIE* de Dr. Vasile Marinoiu, *TÂRGU-JIU 2020*, satul Vădeni, era situat pe malul stâng al râului Jiu, la nord de orașul Târgu Jiu, în imediata sa apropiere (la mai puțin de 1 km) și la sud de satul Iezureni, fiind așezat între dealurile Besna și Dealul Târgului la Vest, Obreja și Doabra la Est.

A fost comună până în anul 1962, dată de la care a devenit un cartier al Târgu-Jiului, primind denumirea de strada Prelungirea 1 Mai (numai pentru fosta comună), iar din 1968 primește o nouă denumire, Bulevardul 1 Mai, ce pornea acum de la Castelul de apă al orașului până dincolo de podul de la Turcinești, spre Iezureni.

Din anul 1990 a primit denumirea de Bulevardul Ecaterina Teodorescu, în memoria eroinei (ce s-a născut în acest sat, la 14 ianuarie 1894), căzută în luptele de apărare și reîntregirea neamului românesc din primul război mondial la Mărășești (22 august 1917).

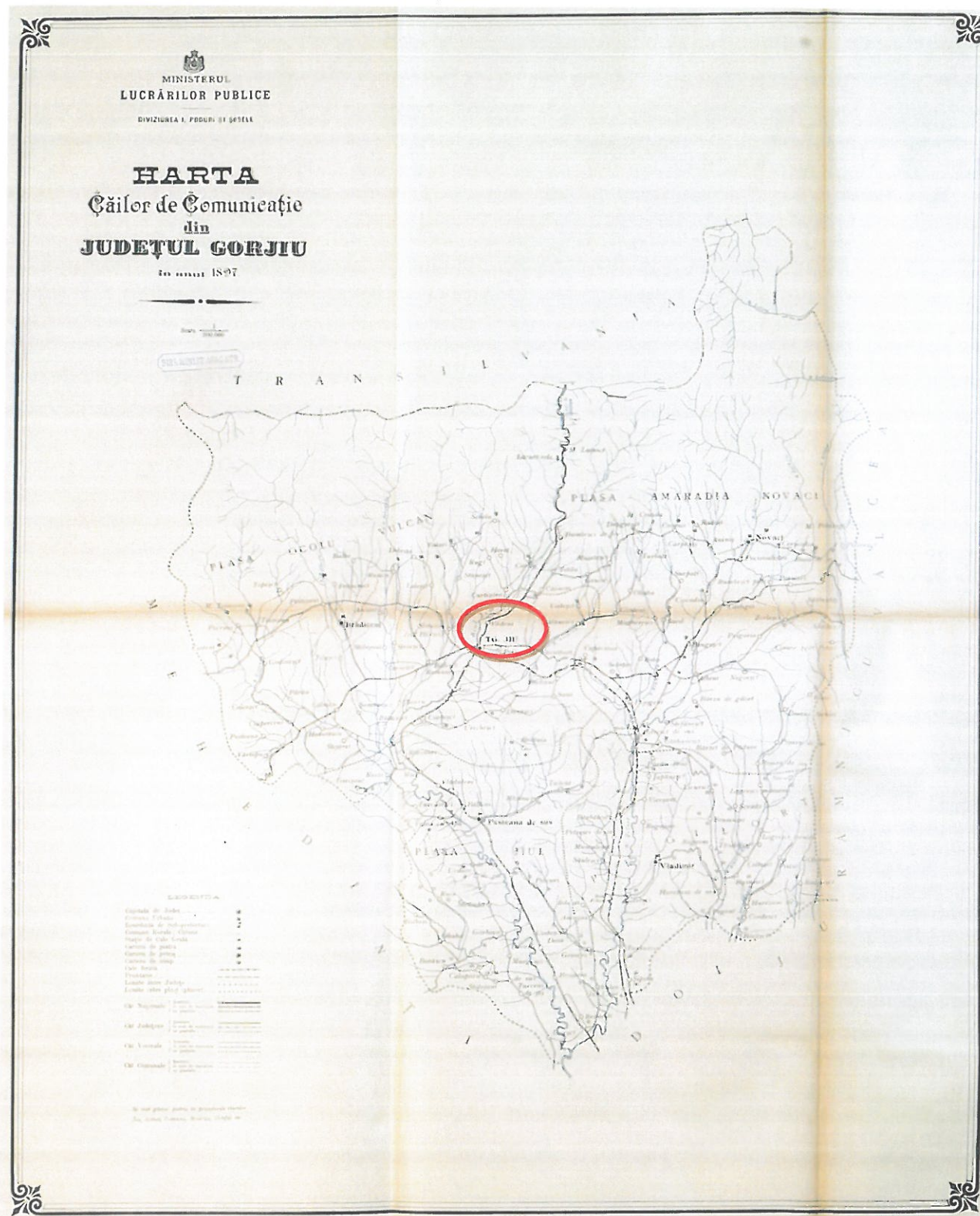
Inițial comuna Vădeni era alcătuită din trei cătune: Vădenii propriu-zis, de la extremitatea nordică (podul de la Turcinești) până aproape de complexul comercial Păltiniș, după care urma cătunul Ungureni (ciobani veniți din Transilvania în urma persecuțiilor religioase și sociale, probabil la sfârșitul secolului al XVII-lea, primiți în slobozie), ce se întindea până în dreptul actualului depozit comercial Max, iar de aici și până în apropierea fostei fabrici de cărămidă refractară (actualul Lidl), era cătunul Șișești.

Mai este amintit și satul Besna, pe malul drept al Jiului, sub pădure. De la Est la Vest satul avea o întindere relativ mică (cca 0, 8 km), iar de la Sud la Nord se întindea (pe cca 3,5 km), de-a lungul principalei artere rutiere ce se îndrepta spre vama Schela, sau mai târziu spre vama (Păiuș - Surduc), Polatiște de pe defileul Jiului, până în 1918 la Marea Unire.

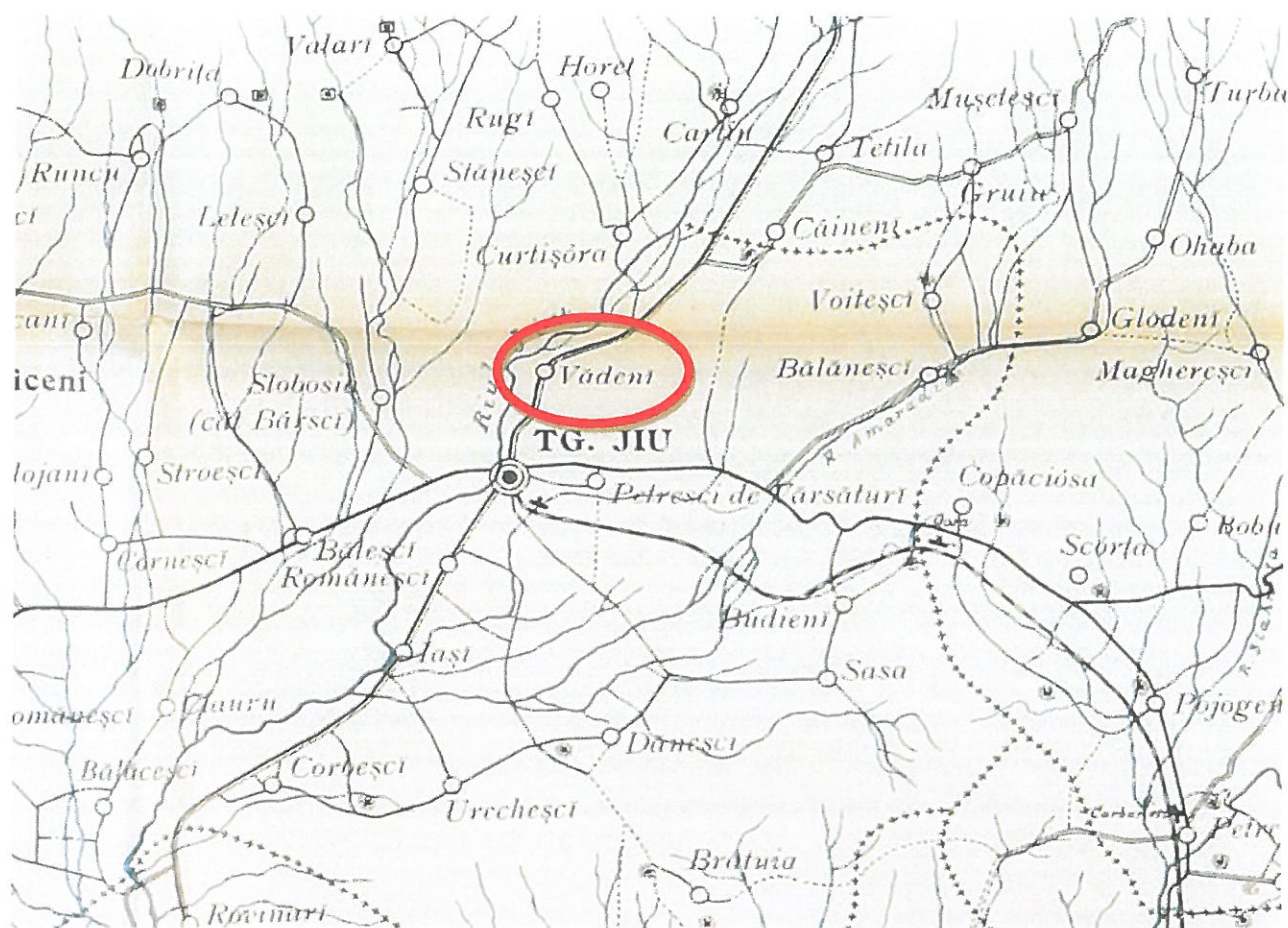
Satul Vădeni își primește numele de la faptul că, în această zonă existau câteva vaduri de trecere a râului Jiu, încă din antichitate, ceea ce ușura traversarea dintr-o parte în

alta a râului, fără a construi poduri, dar și faptului că în evul mediu documentele amintesc și de numeroasele vaduri de mori în această zonă.

Din punct de vedere arheologic așezarea, în prima ei fază, se întindea de-a lungul surselor de apă (râul Jiu cu afluenții săi de stânga - pâraiele Hodinău Cărmizii, Voivodiciu și Putna sau a izvoarelor de suprafață), aici fiind atestate cele mai vechi așezări omenești, încă din epoca bronzului. (vezi ceramica descoperită pe malul drept al Jiului, în punctul Besna, unde sunt amintite bordeie, în evul mediu).



Harta județului Gorj din Atlasul Căilor de Comunicații (1897)



detaliu Harta județului Gorj din Atlasul Căilor de Comunicații (1897)

Satul Vădeni își primește numele de la faptul că, în această zonă existau câteva vaduri de trecere a râului Jiu, încă din antichitate, ceea ce ușura traversarea dintr-o parte în alta a râului, fără a construi poduri, dar și faptului că în evul mediu documentele amintesc și de numeroasele vaduri de mori în această zonă.

Treptat satul s-a ordonat, aliniindu-se de-a lungul unei artere principale, orientate de la sud spre nord, cu câteva ramificații (ulițe), spre vest și est. În această configurație s-a păstrat până aproape de zilele noastre.

Tot pe aici vor trece și legiunile și cohortele romane, încă din anii 88 – 89 (în timpul împăratului Domițian) și apoi în 101- 102, în timpul lui Traian, în drumul lor pentru cucerirea regatului lui Decebal, sau, după cucerirea unei mari părți și organizarea provinciei romane Dacia, pe aici era principala cale de trecere dinspre castrele de la Drobeta sau Pelendava (Craiova), prin cele de la Cătunele și Pinoasa respectiv Răcari, spre complexul de fortificații romane de la Bumbești Jiu și de aici mai departe spre capitala provinciei, Ulpia Traiana Sarmizegetusa.

De altfel, documentele cartografice din secolul al XVIII-lea (harta Țării Românești a stolnicului Constantin Cantacuzino din 1700, harta căpitanului Fr. Schwantz din 1722- 1723, sau cele ale lui Ruhendorf din 1788 și cea a lui von Specht din 1790-1791)¹ cuprind și drumurile din acest areal al Țării Românești. Aici distingem nu numai drumurile principale (numite și împărătești) care veneau din din cele patru puncte cardinale ce se intersectau la Târgu Jiu, dar și cele secundare, dintre sate, inclusiv potecile, extrem de numeroase. În desfășurarea vieții social-economice tradiționale, aceste căi de acces au un rol important, ele asigurând legăturile satului Vădeni cu așezările umane din zonele de deal și munte (din nord,

¹ Ana Toșa Turdeanu, *Oltenia. Geografie istorică în hărțile secolului al XVIII-lea*, Craiova, 1975.

est și vest) și cele de câmpie (din sud). Majoritatea drumurilor din Gorj au o direcție longitudinală, de-a lungul cursurilor de apă.

Documentele medievale menționează satul Vădeni, încă de la sfârșitul secolului al XV-lea (deși el era mult mai vechi), atunci când domnitorul Radu cel Frumos (1462 -1475), întărea boierului Vrabeț și fraților săi, în 5 noiembrie 1465, mai multe sate sau părți din sate :

Deși satul Vădeni este amintit documentar la sfârșitul secolului al XV-lea, totuși vechimea lui nu poate fi stabilită strict prin simpla mențiune documentară, care este doar un act formal, acesta redând mai degrabă existența așezării și nu începuturile acestuia. Nu trebuie uitat nici faptul că acest sat era situat de-a lungul unei căi rutiere de mare importanță militară și economică, încă din antichitate și până în perioada modernă.

De altfel, majoritatea documentelor medievale, referitoare la satul Vădeni (și nu numai), cuprind știri importante cu privire la vechiul drept românesc (*ius valachicum*), mai ales în privința regimului proprietății.

Alte mențiuni documentare referitoare la satul Vădeni sunt cele din secolele al XVI-lea și al XVII-lea. Astfel, în documentul din 14 septembrie 1540, Radu Paisie voievod întărește Neacșei ocină în Vădenii de Sus și Preajva: Documentul aduce importante precizări privind proprietarii unei părți din satul Vădeni din acea perioadă : Dobra și apoi moștenitorii ei Neacșa și Neagoe, care se judecă pentru o parte din această moșie. Neacșa și fiul acesteia, Stanciu vor fi amintiți și într-un document din 27 ianuarie 1575, prin care domnitorul Alexandru Mircea întărea fiicelor lui Stoica și fiilor lor ocine în mai multe sate, în urma unor judecăți. Într-un alt document din 3 februarie același an, domnitorul Alexandru Mircea întărește popii Gherghe și soției sale Sina, părți de moșie în Curte (Curtișoara), Sâmbotin, Corbi, Vădeni și altele, cu livezi, vaduri de mori și vii.

" Din mila lui Dumnezeu, Io Alexandru voievod și domn a toată țara Ungrovlahiei, fiul marelui și preabunului Mircea voievod, fiul lui Mihnea voievod, dă domnia mea această poruncă a domniei mele popii Gherghe cu fiii săi, câți Dumnezeu îi va da ca să-i fie ocină în Curte, 3 delnițe din partea lui Radul...pentru că a cumpărat popa Gherghe...de la Barbu pentru 2.000 aspri de și-au făcut popa Gherghe...cu jupănița Sina, pace sufletelor lor....Și iar au cumpărat ocină în Vădeni de la (...) pentru 1.000 aspri.....Am scris eu, Neagoe diac mic, în luna februarie 3 zile, de la Adam (ani) curgători, în anul 7083 (1575).

Altă mențiune a satului Vădeni, este în documentul din 6 octombrie 1581, prin care Mihnea Turcitul întărește lui Șteful ocină în Drăgoianii de Jos și un vad de moară în Târgu Jiu. În timpul domniei lui Mihai Viteazul avem patru documente în care este amintit satul Vădeni, zapise care se referă la vânzări și cumpărări de moșii.

Primul, este un act de vânzare-cumpărare a unei moșii din Strâmba Jiu : "...Stan și femeia lui Voica și fiul lor Neagoe vând partea lor de ocină din satul Strâmba lui Stoica al doilea logofăt..". Printre martori "...Copaci din Vădeniși încă (alți) boieri și megieși, ca să fie această întocmire a noastră neclintită în veci. Am scris eu Bărcan logofăt, luna lui august 17 zile (1594).

Despre Copaci din Vădeni avem informații și dintr-o mențiune documentară târzie, din 3 martie 1640, în care domnitorul " Matei Basarab voievod întărește lui Barbul, fiul lui Copaci din Vădeni, ocină în Vădeni, șapte delnițe cu rumâni,o vie în dealul Vădenilor, cumpărată de la Preda vătah din Ceplea și de la cumnatul său Drăghici din Fărcășești, care vie a fost a surorii sale Vișa i (**și**) o vie, tot în dealul Vădenilor, cumpărată de Vișa denainte vreme , de la Fiterioi și ginerele său Hertea....și lăsată la moarte fratelui ei, ea neavând copii....o vie tot acolo cumpărată de mama sa Florea (**Floarea soția lui Isar banul**) de la Ursul din Cernădie ,și ocină în satul Sășești (**Șișești**), partea mamei sale de dedină.....,

Următorul document este din 9 august 1596, prin care Mihai Viteazul întărește lui Barbu clucerul (strămoșul viitorului mare ban Cornea Brăiloiu din timpul domniei lui Constantin Brâncoveanu), moșii în Drăgoieni, Săscioara, Vădeni, Bălănești și Preajba. "...și iar au cumpărat Barbu cliucerul moșie în Vădeni și cu vaduri de moară de la (Nanul) și de la Mihai și de la jupâneasa Voichița, fata Barbului din Bârsești, drept 3.800 aspri....Și s-au vândut aceste mai sus-zise moșii toate și livezi și vii de acești oameni de toți de a lor bunăvoie și cu știrea tuturor megiașilor dimprejurul locului și dinaintea domniei mele. Și am scris eu Ivan logofăt, în orașul Târgoviște, în luna lui august 9 dni, leat 7104 (1596) „.

Tot lui Barbu clucerul, domnitorul Mihai Viteazul îi întărea ocinele cumpărate în satele Drăgoieni, Vădeni și Piștești : "...Și iar a cumpărat Barbul cliucerul ocină în Vădeni de la Nanul și de la vara sa primară Voichița, toată partea lor, pentru 7.000 aspri....Și eu Neagul logofăt am scris în cetatea de scaun Târgoviște, luna ianuarie 17 zile în anul 7105 (1597) „.²

Următorul document cu referire la satul Vădeni, este cel emis în data de 22 iunie 1597, prin care Mihai Viteazul întărea lui Vâlsan din orașul Târgu Jiu, ocină în Ceseni și Vădeni. "... i iar a cumpărat Vâlsan de la Dima din Vădeni un loc, însă 4 fălci de loc pentru 300 aspri gata....Și am scris eu Nestor, în cetatea Trgoviște, luna lui iunie 22 zile în anul de la Adam până la această scriere 7105 (1597).

Satul Vădeni va fi amintit și într-un document de la începutul secolului al XVII –lea (2 iunie 1616), prin care Radu Mihnea voievod întărea lui Oprea, fiul lui Zlatea din Izvoare, Gorj, satul Prigoria, ocine în Albeni și Călnic și vie la Negoești, luate pentru o datorie de la Andronie : "...apoi când au fost în zilele lui Radul voevod Șerban, iar Andronie Grecul, el a cumpărat tot satul Prigoria de la jupânița Floarea, jupânița lui Isar banul și de la fiica lor, jupânița Vișa din Vădeni, pentru 30.000 aspri gata...".

Într-un alt document din 25 august 1625, emis în București de domnitorul Alexandru Coconul, se întărește cumpărarea de moșie în Vădeni de către Cioane postelnic și fratele său Gheorghe

Într-un hrisov din 12 iulie 1637, domnitoul Matei Basarab confirma cumpărarea unei moșii, în Vădeni, de către Drăghici postelnicul: "...Am văzut domnia mea și am procitit în Divan și zapisul de la mâna jupâniței Floarea, mama Vișei din Vădeni, de vânzare la mâna lui Drăghici postelnicul din zilele lui Mihnea voievod, de când au fost cursul anilor 7096 – (1588) ”

În anul 1652 (7160), în 18 februarie se confirma faptul că "...Rustea postelnicul din Târgu Jiului cumpără de la lovan din Vădeni un loc în acel sat, având ca mărturii pe jupan Loghie clucerul, ispravnicul de la Târgu Jiului și pe Constantin județul cu 12 pârgari....".

Alte cumpărături în Vădeni, de mai mică importanță, sunt semnalate în anii 1653 (...Voica și fetele ei din Vădeni vând un loc lui Dragotă postelnicul din Poiana) și în 1655, când "...Radu, fiul lui Lazăr din Târgu Jiului, cumpără (în 10 iunie 7163 <1655>), de la Drăghici, fiul lui Barbu din Vădeni o delniță cu siliște de casă cu 900 bani.

Un hrisov interesant este și cel din 1 iunie 1665, dat de domnitorul Radu Leon, care confirma lui Preda și fraților săi din Cernădia (Măzăroi), mai multe cumpărături în Vădeni : În aceste documente medievale, din perioada secolelor al XV-lea - al XVII-lea, sunt consemnați unii proprietari ai moșiei Vădeni sau ai unor părți de moșie, obținute fie prin moștenire sau dani, fie prin cumpărătură sau schimburi.

Astfel, în documentul din 5 noiembrie 1465 este amintit boierul Vrabeț cu frații lui Dragomir, Nicula, Gheorghe și Mănea care primesc în dar de la domnitorul Radu cel Frumos, printre alte moșii și jumătate din satul Vădeni.

² Idem, p. 286.

Apoi, mai târziu, în 1540, jupâneasa Dobra îi lasă ca zestre, uneia din fiicele sale, Neacșa cu bărbatul ei Vâlxan, jumătate din a treia parte. Cu aceeași suprafață înzestra în Vădeni pe surorile acesteia, pe Mușa și Voica, amintite și ele într-un document din 1575, când fiii acestora se judecau pentru moșie.

În timpul domniei lui Mihai Viteazul, printr-un hrisov din august 1596, acesta îi întărea lui Barbu clucerul moșiile și vadurile de moară, cumpărate în Drăgoieni și Vădeni de la Nanul, Mihai și vara lor, juâneasa Voichița, fata lui Barbu din Bârsești.

Dar cele mai numeroase documente referitoare la satul Vădeni vor fi emise de-a lungul secolului al XVII-lea și în secolul următor, când moșia Vădeni este cumpărată și stăpânită de ascendenții familiei Brăiloiu, dar mai ales de către marele ban Cornea Brăiloiu (strănepotul lui Barbu clucerul), când se observă și o ascensiune importantă a boierilor Brăiloiu, în dregătoriile și în sfatul țării, în timpul domniilor lui Șerban Cantacuzino, dar mai ales a lui Constantin Brâncoveanu.

Despre familia Brăiloiu, stăpâni ai moșiei Vădeni, a scris, din porunca domnitorului Constantin Brâncoveanu, încă din a doua jumătate a secolului al XVII-lea, cronicarul Radu Greceanu, intitulându-și lucrarea: "Genealogiile familiilor boierești", operă rămasă în manuscris și care s-a pierdut ulterior.

În timpul ocupației Olteniei de către austrieci (1718 -1739), s-a întocmit o listă cu marile familii boierești din Oltenia, încă din noiembrie 1719, listă refăcută în mai multe rânduri de administrația austriacă prin conscripțiile din 1722 și 1728. Tot în aceeași perioadă căpitanul Friedrich Schwantz von Springfels alcătuiește o hartă a Olteniei (1722 – 1723), unde este consemnat și satul Vădeni cu biserica lui.

Familia Brăiloiu este amintită în câteva studii interesante publicate în lucrări de genealogie românească, de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului următor, sau în articole despre familiile boierești din Oltenia din cuprinsul unor reviste din perioada interbelică, însă cu multe inexactități și chiar omisiuni, pe care voi căuta să le corectez în rândurile de mai jos.

Numele de **Brăiloiu** (nume derivat de la toponimul Brăila, la care s-a adăugat sufixul *oiu*, specific numelor oltenești), provine de la Barbu clucerul, care, probabil, a participat la hotărnicia teritoriului raialei Brăila, în timpul celei de-a doua domnii a lui Mihnea Turcitul (1585 – 1591), când el era vătaf de plai..

Documentele vremii amintesc de ascendenții familiei Brăiloiu, atestați la sfârșitul secolului al XVI-lea și prima jumătate a secolului al XVII-lea. Acesta a fost Barbu clucerul., cunoscut și cu numele de Drăgoianu, după moșia pe care o cumpărase în timpul domniei lui Mihai Viteazul. De altfel, devenise un obicei ca boierii ce se stabileau pe moșiile de pe urma cărora trăiau, să își ia numele de la principala lor moșie, unde își stabilea și reședința.

Acesta era originar din satul Rugi (azi în componența comunei Turcinești, județul Gorj), situat la nord-vest de satul Vădeni, fiind în tinerețe, vătaf de plai. Într-un document din 14 decembrie 1591, donnitorul Ștefan vodă Surdul (1591 – 1592), confirmă lui Barbu vătaful din Drăgoiani, stăpânire peste o moară în Curte (Curtișoara), cumpărătură de la Neagoe.

Barbu clucerul s-a născut, probabil, în prima jumătate a secolului al XVI-lea și a trăit până la începutul secolului al XVII-lea (în timpul domniei lui Radu Șerban). El era mort înainte de 1610, când soția sa Dumitra și urmașii lor, au pornit mai multe procese pentru moșiile Preajba (Preajva) și Drăgoiani.

Barbul clucerul devine treptat un boier cu câteva moșii provenite din cumpărături și dani, acestea fiind amintite în documentele vremii. Astfel, în documentul din 9 august 1596, domnitorul Mihai Viteazul îi întărea mai multe moșii.

Peste numai câteva luni, la 17 ianuarie 1597, același domnitor, Mihai Viteazul, întărea și reînnoia zapisele de cumpărare a moșiilor lui Barbu clucerul, în Drăgoieni, Vădeni și Piștești.

Soția sa Dumitra cu fiicele și nepoții sunt amintiți cu numele de fiii Brăiloei. Cu același nume va fi menționat și primul ginere, Dumitrașco postelnic din Spineni, amintit în documente și cu numele de Brăilă.

Documentele precizează că Barbu clucerul a fost căsătorit cu Dumitra, fiica lui Nicoară din Glogova,

Cornea Brăiloiu¹ este originar din Gorj, cunoscut și cu numele de Drăgoianu, după numele satului Drăgoieni, unde moștenise reședința și moșiile.

S-a născut în prima jumătate a secolului al XVII-lea, fiind strănepot al clucerului Barbu din Rugi și apoi din Drăgoieni, acesta din urmă fiind menționat trei zapise (referitoare la cumpărarea unor moșii din apropierea Târgu Jiului), emise de cancelaria lui Mihai Viteazul și prin care îi întărea și reconfirma aceste cumpărături, din Drăgoieni, Vădeni, Preajba, Bălănești, Voitești, Curtișoara și altele (amintite mai sus).



Marele Ban Cornea Brăiloiu și soția sa Stanca (tablou votiv din biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Vădeni –Târgu Jiu, ctitorie a sa din 1694 – 1698 – pictură în frescă din 1731, realizată de Ranite Grigorie, reprezentant de frunte al Școlii de pictură de la Hurezi).

Într-un document din 11 iunie 1691, este amintit și cu numele de Cornea Drăgoianu, după numele tatălui său Barbu căpitan Drăgoianu (dar și Brăiloiu), ce își avea reședința în acest sat, după cum menționa și documentul din 29 mai 1671. Cornea și-a luat numele de Brăiloiu (nume derivat de la toponimul Brăila, la care s-a adăugat sufixul *oiu* specific numelor oltenești), de la străbunicul său Barbu, care a participase la una din numeroasele hotărânicii ale teritoriului raialei (kazalei) Brăila, din timpul domniei lui Mihnea Turcitul, între 1577 -1585, în cea de-a doua domnie.

Și strănepotul lui Barbu clucerul, Cornea Brăiloiu mare paharnic va fi trimis în anul 1695, de domnul Constantin Brâncoveanu să participe la hotărnicia raialei Brăila.

Numele de Brăiloiu l-a primit de la tatăl său Barbu Brăiloiu, care îl primise și el de la bunica sa Brăiloaia, cum mai era menționată în hrisoave.

Dacă în zapisele din 1662 și din 26 noiembrie 1665, Barbu Brăiloiu era amintit cu titlul de postelnic, în cel din 29 septembrie 1668, el era consemnat cu titlul de căpitan, primind poruncă de la domnitorul Radu Leon să hotărnicească moșia mănăstirii Tismana.

Deși el mai este menționat în unele documente (11 iunie 1691) și cu numele de Drăgoianu, treptat el renunță la acest nume fiind pomenit doar cu cel de Brăiloiu, deoarece cele mai multe zapise, referitoare la cumpărături de moșii, ca martor la hotărnicia unor moșii sau confirmarea unor cumpărături, ori îndeplinirea unor misiuni încredințate de domn, sunt autentificate cu numele de Cornea Brăiloiu (vezi zapisele din 21 iunie 1687, 1689, 28 martie 1691, 18 ianuarie 1692, 21 septembrie 1693, 8 mai 1694, 24 aprilie 1696 etc).

Documentul din martie 1700, prezintă o importanță deosebită nu numai în privința reconfirmării și reîntăririi de către domnul Constantin Brâncoveanu, a moșiilor moștenite sau cumpărate de marele ban Cornea Brăiloiu, dar și de atestare a casei de reședință din satul Vădeni ce era ridicată la acea dată, „... cu multă cheltuială de au făcut iar temei acolo cu case de piatră și cu pimniță iar de pîiatră și biserică... și alte drese.. (sau acareturi - construcții auxiliare sau ansambluri de clădiri grupate în jurul locuinței principale - grajduri, cuhnie, spații de depozitare, locuințele robilor etc., menite să satisfacă necesitățile zilnice ale familiei rezidente), ce trebuiesc înprejurul caselor precum să și văd”.



Casa marelui ban Cornea Brăiloiu din Vădeni - (fațada de est cu foișorul - 1694 -1698 (după restaurare)

De asemenea el a împrejmuit, casele și biserica cu ziduri groase de apărare, iar în biserică, între turla clopotniță și plafonul pronaosului, a amenajat o cameră de refugiu, la care se ajungea din pronaos, de pe latura de nord, ce avea peretele dublat, iar în acest spațiu era o scară din lemn de stejar ce făcea accesul spre această tainiță și spre turnul clopotniță.

Domnul Constantin Brâncoveanu, vizitase anterior (1695), casa și biserica marelui său dregător, ce începuse a le construi (cu 5 - 6 ani înainte de 1700), Cornea Brăiloiu fiind încurajat în demersul său și influențat de ctitoriile, luminatului domn.

Cronicile vremii îl descriu pe Cornea Brăiloiu ca pe un boier instruit, bun diplomat (cunoștea limbile turcă, greacă, germană și slavonă, fapt demonstrat în dese solii în care a

fost trimis la Constantinopol, Adrianopole sau Viena), înzestrat pentru viață și pentru treburile politice, un foarte bun orator. El a fost și un om pios, dovadă fiind atât numeroasele sale danii, cât și refacerile chiliilor mănăstirii Tismana, restaurări la mănăstirile Vodița și Țânțăreni, dar mai ales ctitoriile bisericesti de la Vădeni 1694 – 1698 (unde își avea reședința) și Baia de Aramă – 1699 -1703, unde este reprezentat în tablouri votive.

Cunoscându-i calitățile încă din timpul domniei lui Șerban Cantacuzino, el va fi prețuit și de noul domn Constantin Brâncoveanu, care îl menține cu dregătoria de mare sluger în sfatul țării, numindu-l ulterior mare agă, dregătorie pe care o deține între anii 1689 – 1690, apoi mare paharnic între anii 1690 – 1695 și culminând cu numirea lui ca *vel* (mare) ban al Craiovei, pentru o perioadă de peste 10 ani, între 1695 și 1705.

După moartea banului Cornea Brăiloiu, au început neînțelegeri între urmașii acestuia, cu privire la moștenire.

Abia la 1 iunie 1710, deci după cinci ani de la moartea banului, domnul Constantin Brâncoveanu confirmă fiilor lui Dumitrașco postelnic, Matei postelnic, Constantin postelnic, Barbu logofăt și Cornea, împărțirea bunurilor rămase;

După cum rezultă din acest document, Barbul Brăiloiu logofăt a moștenit casele cu pivnița de piatră de la Drăgoieni și viile de la Piștești, iar fratele său mai mic a intrat în grija acestuia până la majorat, locuind împreună cu fratele său mai mare la Drăgoieni, acesta desigur fiind numit epitrop, ce îi va administra și bunurile lăsate de Cornea banul.

Dositheu Brăiloiu a moștenit și casa cu pivniță de piatră și viile de la Vădeni și Turcinești, pe care apoi, după moartea sa, le va lăsa nepotului său, Dumitrache Geanoglu, ginerele fiicei sale Stanca și al lui Constantin Obedeau.

Mai târziu, în 3 decembrie 1716, Dositheu monahul semnează alături de alți 45 de boieri munteni (printre care sunt amintiți și fratele său Constantin Brăiloiu, Ilie Știrbei vistierul etc.), un act de unire pentru alegerea lui Gheorghe Cantacuzino ca domn al Țării Românești.

De asemenea el alcătuiește și semnează la reședința sa din Vădeni, jalba celor 66 de boieri către Eugeniu de Savoia, prin care cereau anexarea Olteniei la Imperiul habsburgic.

La 16 martie 1718 îl găsim refugiat la Brașov, când alături de alți 31 de boieri (între care și fratele său, clucerul Constantin Brăiloiu), Ilie Știrbei Vistierul, Dositheu monah Brăiloiu semnează o petiție către împăratul Carol al VI –lea, rugându-l să asculte pe trimișii lor, pentru a nu retrage trupele imperiale din Valachia, cum propusese domnitorul Ioan Mavrocordat, care participa la negocierile de la Sofia din 12 martie același an.



Satul Vădeni într-o hartă de la sfârșitul secolului al XIX-lea.

După anexarea Olteniei, Dositheu Brăiloiu ajunge Consilier împărătesc în două rânduri, în prima perioadă a stăpânirii austriece în Oltenia (între 28 septembrie 1719 și 7 decembrie 1721) și între 1726 și 1729.



Harta Olteniei anexată la lucrarea lui Samuel Köleseri - *Auraria Romano-Dacica*, editată în anul 1780 (după harta lui Fr. Schwantz din 1722).

Numeroase date avem aici și despre situația satului Vădeni, precum și a satelor dependente de acesta. Din conscripție, reiasă că Vădenii aparțineau „...venerabilului consilier Dosoftei Brăiloiu....”, făcând parte din categoria satelor mari cu peste 60 de familii fiind condus de un pârcălab ajutat de 11 jurați sau bătrâni

satului (numărul acestora fiind fixat după suma familiilor și anume 5% din numărul acestora).

După cum reiese din Conscripția virmondiană, satul Vădeni făcea parte din județul Gorj, din Plasa de mijloc, a ispravnicului Matei Bălăcescu.

Interesant este faptul că în satul Vădeni (vezi foto 2), sunt consemnate 52 de familii (inclusiv cea a consilierului Dositheu Brăiloiu), o familie nevolnică și 10 văduve, satul făcând parte din categoria celor mari.

Este amintită și conducerea satului Vădeni (vezi foto 1), formată dintr-un pârcălab (primar) și 11 jurați (sfat al bătrânilor)

În anii 1731 – 1732, Dositheu Brăiloiu finalizează ctitoria tatălui său, aducând de la Horezu o echipă de pictori din vestita școală brâncovenească, în frunte cu Ranițe Grigorie (care va picta un an mai târziu și biserica mănăstirii Tismana), ce vor împodobi cu pictură în frescă, atâta biserica cât și conacul banului Cornea Brăiloiu (pictură cu ornamente vegetale și florale la ancadramentele ferestrelor), conac pe care l-a moștenit odată cu moșia Vădeni.

Dacă stâlpii loggiei casei erau realizați din piatră având drept sculptură canelura în torsadă, stâlpii foisorului au fost sculptați cu motivul viței de vie și al strugurelui.

Înainte de a muri Dositheu Brăiloiu lasă ca moștenitor, peste casele și moșia sa din Vădeni, pe nepotul de fiică, Dumitrache Geanoglu vătaf de aprozi, așa cum se arată, într-un document de mai târziu, din 6 august 1754 (când acesta ajunsese mare stolnic), atunci când Gherasim egumenul mănăstirii Tismana, împreună cu egumenii de la Strehaia și Gura Motrului, adevăresc prin mărturie scrisă că părintele Dositheu Brăiloiu, încă înainte de moarte a lăsat episcop asupra averii pe Dumitrache Geanoglu, deoarece "... pe Toma Brăiloiu, propriul său fiu, îl socoate nevrednic să ție casa ...",.

În privința acestui nou personaj, numit ca episcop al averii Brăiloiilor în Vădeni, trebuie să facem precizarea că acest Dumitrache Geanoglu, amintit în documente începând cu anul 1735, poartă un nume compus, turcizat prin adăugarea terminației –oglu, , fără ca numele ca atare să fie otoman, el putând avea formele: Geană, Giani, Genu etc. care trimit la origini românești sau aromâno - italiene și nu otomane, cum s-ar putea crede la prima vedere (oglu = cuvânt turc cu sensul de fiul lui).

În urma scoaterii la mezină a moșiei Vădeni, licitația a fost câștigată de Dumitrache (Tache) Pleniceanu și fratele său Ioan (Iancu). Noii proprietari, se trăgeau din familia olteană, Pleniceanu, originari din satul Plenița, de unde și numele (atunci în județul Mehedinți), la granița cu județul Dolj.

Ei erau fiii logofătului Răducan Pleniceanu (care moare la 1801 când Dumitrache avea 3 ani) și al Mariei, născută Pleșoianu care își aveau casele în Călugărei – Orodolu, județul Mehedinți (azi județul Dolj), unde s-au născut. După datele din documente, dar și a pisaniei bisericii din Călugărei-Orodel, reiasă că Dumitrache Pleniceanu era născut în 1798, el având în 1831 "... 33 de ani...., .

Dumitrache Pleniceanu moare și el la vârsta de peste 66 de ani (în 1864 sau 1865, după cum relatează documentele din perioada înfăptuirii reformei agrare), el cerând să fie înmormântat la Turnu-Severin (deoarece el nu apare acum la morți, în registrele de stare civilă ale comunei Vădeni, din această perioadă).

După moartea lui Dumitrache Pleniceanu în 1864 (el fiind înmormântat la Turnu Severin) moșia și conacul de la Vădeni au fost moștenite de unicul său fiu, Dumitru (sau Dimitrie), în anul 1865.

Acesta, într-o însemnare olografă în limba română, pe fila de gardă a unei Evanghelii, tipărite în anul 1794 și dăruită de familia Moscu, bisericii din satul Vădeni, însemnare datată 14 iulie 1896, arăta: "...Dimitrie Plenicianu și soția sa Marie Plenicianu intrându stăpâni în

proprietatea Vădeni la Anul 1865 , am găsit acestu Sfîntu locași cu hramulu adormirea Maicii Domnului aproape în ruină, de atunci până acum am făcut continuu mici îmbunătățiri și sfîntului locașu coperișu cu tablă de feru și altele.

Acum am legatu cu Argintu prezenta sfînta Evanghelie, pentru conservare și pomenire și sunt rugați toți sfînții prelați ca această Evanghelie se nu se ridice niciodată din Sfînta Biserică, să rămână pururi pentru pomenire. 1896 iulie 14 . D.D. Plenicianu . Maria Plenicianu...,,.

Până la moștenirea moșiei Vădeni, Dimitrie și Maria Pleniceanu au locuit la Turnu Severin. El va stăpîni moșia aceasta împreună cu unchiul său Ioan, iar după moartea acestuia (în 1868), va răscumpăra de la episcopul desemnat să administreze moșia acestuia (cei doi copii ai lui Ioan, fiind minori) și partea acestuia, el rămânând singur proprietar.

După punerea în aplicare a reformei agrare a lui Cuza din 1864, moșia sa de peste 5.000 de pogoane, va fi diminuată conform cu "...Regularea dreptului de pământu cuvenit după legea rurală noilor proprietari, foști chiriași pe moșia Vădeni și Prejba, proprietatea reposatului Dimitrie Pleniceanu... Compune dreptul locuitorilor celor din comuna Vădeni

Dimitrie D. Pleniceanu s-a născut în anul 1831 la Cerneți, el trăind până în 1865. Ca și tatăl său care a fost în Comisia de refacere a noului oraș, și-a cumpărat plațuri de casă aici, dar cele două plațuri pe care el le avea la Severin, le-a vândut înainte de moartea sa, el stabilindu-se cu trup și suflet în conacul Brăiloilor de la Vădeni, dar construind și o casă în Târgu Jiu, pe strada Unirii.

La Turnu Severin el s-a căsătorit cu Maria (se pare că era macedoneancă de pe valea Timocului, - bătrânii satului afirmînd că era grecoaică), cu care serdarul Tache nu fusese de acord, de aceea primii ani de căsnicie i-a petrecut în străinătate și la moșia din Turnu Severin.

Ei au conviețuit peste 40 de ani, până la moartea lui Dimitrie Pleniceanu, survenită în noaptea de 31 decembrie 1906/ 1 ianuarie 1907 (13/14 ianuarie 1907 pe stil nou).

Soția sa Maria Pleniceanu s-a născut în anul 1835 și a trăit până la vârsta de 90 de ani, ea murind după aproape 18 ani de la decesul soțului, în aprilie 1925.

Au avut împreună un copil, care însă a trăit foarte puțin. Încă de la început ei se implică în ridicarea nivelului de trai și cultural al locuitorilor de pe moșia lor.

Astfel, încă din timpul vieții, Dimitrie Pleniceanu donează mari sume de bani și înzestrează cu terenuri pentru construirea noii școli (în 1905 – 1906), a casei învățătorului din aceeași perioadă, a casei parohiale și localului primăriei Vădeni, a pieței (peste drum de primărie sau oborul de vite cum era el cunoscut) aceasta hotărîndu-se chiar prin reforma rurală din 1864.

De asemenea familia Pleniceanu a construit un alt conac, cu grajduri pentru vite și o livadă de pomi, în afara satului, la nord (ce a existat până la începutul anilor 2000, cînd a fost demolat), ultima dată, în curtea fostei fabrici de marmeladă (desființată în 1957) și apoi a unei secții a Vinalcoolui, conac care era locuit de vechilul moșii, ultimul fiind C. Gârleșteanu.

Tot din banii familiei Pleniceanu, biserica ce "... am găsit-o ... aproape în ruină ...de atunci (1865) și până acuma (1896) am făcut continuu mici îmbunătățiri și sfîntului locașu coperișu cu tablă de feru și altele...,, .

Mai târziu, în 1911, tot "... cu cheltuiala pioasei doamne Maria D. Pleniceanu în amintirea soțului ei...,, , s-a restaurat cu îngrijirea Comisiei Monumentelor Istorice, prin directă implicare a marelui istoric Nicolae Iorga și a arhitectului Nicolae Ghika - Budești.

Atunci s-a restaurat zidăria bisericii, s-a refăcut ușa de la intrare și ancadramentul ei, sculptat în piatră în stil brâncovenesc, precum și învelitoarea acoperișului, cu țigle tip olan.

Comuna Vădeni la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea.

Un tablou impresionant de sugestiv al satului Vădeni era creionat de scriitorul Alexandru Vlahuță, la începutul secolului al XX-lea (în anul 1901), care în lucrarea sa *România pitorească* (un adevărat jurnal de călătorie), amintește și de acest sat : „...Trecem prin Vădeni, sat vechi, harnic și cuprins, care-și înșiră gospodăriile frumoase de o parte și de alta a șoselei. În spatele caselor vesele, se întind livezi mari de pomi roditori ; de-a lungul prispelor atârnă pe culmi velinți vârgate, cămăși înflorite, scurteici și zăvelci cusute cu fluturi. În picioare, la umbra duzilor, femei înalte, rumene la față , curat îmbrăcate, întind pe rășchitori firele galbene de boramgic. Fetele nălbesc pânze, mai la vale, între sălcii. De departe s-aude în răstimpuri țipătul ascuțit și răsunător al unui herăstrău. Soarele, de-abia răsărit, cerne peste codrii munților ca o pulbere fină, albăstrie. Drumul, cărările, casele, copacii, toate par mai vesele și mai frumoase, gătite de sărbătoare, în lumina dulce a acestei dimineți senine de vară„.

Din aceeași perioadă avem și primele statistici demografice referitoare la comuna Vădeni, care preciza că aceasta se află situată în partea de Nord a plasei Ocolu din județul Gorj. ” Este formată din trei cătune : Vădeni, Șișești și Preajba Mare, cu o suprafață de 1340 Ha și o populație de 1069 suflete, trei biserici (câte una în fiecare cătun, din care una foarte veche, o școală și o fabrică însemnată de lemnărie la pădurea Besna. Locuitorii posedă: 50 pluguri, 96 care cu boi, 4 căruțe cu cai, 954 vite mari cornute, 150 de cai, 4.647 oi, 257 râmători, 89 capre, 3 bivoli, 15 asini și 88 de stupi de albine” . Pe sate situația se prezenta astfel: ”Cătunul Vădeni, reședința comunei, are 600 hectare și o populație de 710 suflete”.

”Șișești, cătun al comunei Vădeni are o întindere de 140 ha cu o populație de 117 suflete. Locuitorii posedă 4 pluguri, 9 care cu boi, 3 cai, 111 vite mari cornute, 23 râmători (porci), 73 oi, 40 stupi de albine. „

„Preajba Mare, cătun al comunei Vădeni...se află în partea de E a cătunului reședință. Are o suprafață de 600 ha, din care 60 ha arabile, 200 ha fânețe, 100 ha pădure, 231 ha islaz și 9 ha vatra satului. Are o populație de 67 familii sau 242 suflete. Posedă 18 pluguri, 30 care cu boi, 2 căruțe cu cai, 400 vite mari cornute, 120 cai, 4.298 oi, 102 râmători (porci), 89 capre, 15 asini, 20 stupi cu albine. Se găsesc 4 puțuri și 3 fântâni.”

Într-o altă statistică demografică din 1 iulie 1937, se arată că la recensământul din 1930, comunele Vădeni și Preajba au fost socotite drept comune suburbane, iar populația de 1801 locuitori, a acestora s-a trecut la orașul Târgu Jiu.

Referitor la viața social-economică de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, de un real folos ne-au fost documentele inedite (peste 400), descoperite în podul vechii primării a satului Vădeni din perioada anilor 1865 – 1919, de către domnul Ion (Jean) Cernitoiu, salariat al Muzeului Județean Gorj ”Alexandru Ștefulescu„ din Târgu Jiu, care le-a salvat de la ardere, ele fiind ulterior inventariate la muzeu.

Ansamblul arhitectural Cornea Brăiloiu, azi cartier al municipiului Târgu Jiu este unul din cele mai importante monumente de epocă brâncovenească din țara noastră, care s-a păstrat, cu mici transformări, până în prezent. El se află situat la cca 500 m Vest de DN 66 Târgu Jiu – Petroșani, la cca 4 km nord de centrul municipiului.

El fost construit de marele ban Cornea Brăiloiu, la Vădeni (cca 4 Km nord de orașul Târgu Jiu), pe o terasă puțin ridicată, față de malul stâng al Jiului, pe moșia sa, ce provenea dintr-o moștenire ”... fiind temeiul stremoșului său Barbu clucerul acolo..., încă din timpul domniei lui Mihai Viteazul (vezi mai sus documentele din 1594 și 1597).

Acest ansamblu a început a fi construit încă din 1694, când Cornea era în divanul domnesc, ocupând dregătoria de mare paharnic, el fiind influențat în demersul său, de

construcția palatului și a bisericii mănăstirii Horezu (1690 -1693), ce se afla la doar 70 km Est de Vădeni.

Astfel, conform documentului din 10 martie 1700, prin care domnitorul Constantin Brâncoveanu, reîntărea marelui ban stăpânirea asupra moșiei de la Vădeni, acesta arăta că: "...marele ban Cornea Brăiloiu ...au pus nevoință cu multă cheltuială de au făcut iar temei acolo, cu case de piatră și cu pivnițe, iar din piatră și cu biserică ...și alte drese ce trebuiesc în jurul casei...,,

Aici își va stabili el reședința, renunțând la casa de la Drăgoieni (la cca 5 km Est de Târgu Jiu), pe care o va moșteni fiul său Barbu.

Casa marelui ban Cornea Brăiloiu, din Vădeni.

La Vădeni, după modelul epocii și la îndemnul domnitorului Constantin Brâncoveanu, marele ban Cornea Brăiloiu, apropiat colaborator al acestuia, construiește o casă impozantă, cu două nivele, de dimensiuni relativ mari: 24,30 x 18,29 m (orientată cu laturile lungi pe direcția Est –Vest), cu ziduri groase de 0,80 – 1,10 m, din cărămidă cu piatră încastrată, anexe gospodărești (cuhnia sau bucătăria, grajduri pentru animale, locuințe pentru slujitori etc), o biserică și o curte cu ziduri de incintă.

Nivelul inferior al casei se grupează în jurul unei pivnițe boltite (semi-îngropate), atestată în documente, încă din timpului strămoșului său Barbu clucerul.

Ea impresionează prin efectul de măreție și proporțiile sale echilibrate, ca și prin tehnica de construcție de mare acuratețe, fiind realizată din cărămidă bine arsă (cu dimensiunile de 27,5 x 13 x 4 cm) și piatră de râu încastrată. Nu este tencuită în interior.

Doi piloni masivi, de formă patrată (cu latura de 1 m), împart volumul pivniței, în două nave mari, așezate în lung, ce se întretaie cu alte trei bolți așezate transversal.

Bolțile se descarcă, de o parte pe pereții pivniței și de cealaltă parte pe cei doi piloni centrali. Ele sunt întărite de arcuri dublouri ce pornesc de pe cele patru laturi ale stâlpilor și recad pe console de cărămidă prinse în zidăria pereților.



Pivnița casei Cornea Brăiloiu din Vădeni – Târgu Jiu, după restaurarea din 2014.

Accesul în pivniță se realiza printr-un gârlici (intrare îngustă), boltit semicilindric, ce pornea de pe latura de nord a casei, de la nivelul de călcare, marcat la fațadă printr-un arc în arhivoltă zimțat. O ușă solidă, în două canate, conducea spre cele 17 trepte, ce coborau într-o pantă domoală, spre pivniță.



Casa Cornea Brăiloiu, fațada de nord, cu intrarea în pivniță și sacnasiu.

Ansamblul monumental Cornea Brăiloiu din Vădeni avea o curte dreptunghiulară, compartimentată în trei incinte: Curtea de primire cu intrarea de pe latura de Est, apoi curtea de serviciu, cu intrare de pe latura de sud și curtea unde era amenajat un parc cu heleșteu și grădina, pe latura de Vest.

În curtea de primire, în colțul de nord-est s-au descoperit substrucțiunile zidăriei cuhniei.

În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, familia Pleniceanu a construit două noi conace, pentru buna administrare a moșiei.

Primul avea destinația de conac de exploatare a moșiei (cu dependențe), era construit din zid "...cu două etaje, 13 camere, comoditate și o pivniță...., . El se afla la cca 1,5 km nord de conacul mare și va servi ca locuință pentru arendașii moșiei, Ghilțu și mai târziu, Constantin Gârleșteanu din Craiova (ultimul fiind arendaș aproape 20 de ani și părăsind conacul la 1 iulie 1919). Aici se va înființa Centrul Agricol Vădeni, subordonat Consiliului Agricol al județului Gorj, transformat apoi în 1930 în Camera de Agricultură Gorj.

Tot în acest conac își va desfășura activitatea Școala de menaj (mai târziu , Școala de gospodărie și economie casnică), condusă de învățătorii Ion Dumitrescu-Bumbești și Maria Dumitrescu Bumbești, precum și o Școala țărănească .

Conacul a intrat în proprietatea Fabricii de marmeladă din anul 1941, până la desființarea acesteia în 1957, apoi la Vinalcool, până va fi demolat în anul 2006.

Al doilea conac, "...Conacul din partea de răsărit a soarelui. (Preajba); casă de lemn cu 5 camere;casă de zid cu trei camere ..., și alte dependențe, a fost construit la cca 4 km, Nord- Est de conacul mare, fiind locuit de un arendaș care avea ca sarcină paza pădurilor și pășunilor de pe moșia Pleniceanu.

După primul război mondial, acest conac a fost folosit, ca local de școală, el fiind donat locuitorilor din Preajba de către Maria Pleniceanu, proprietara moșiei, după moartea soțului ei Dumitru D. Pleniceanu în 1906/ 1907.

Școala din Preajba a funcționat în această clădire până în 1930, când datorită degradărilor suferite în timp, conacul a fost demolat.

Câteva considerații privind istoricul cercetărilor arheologice de la casa Cornea Brăiloiu.

Cercetările arheologice desfășurate la ansamblul arhitectural Cornea Brăiloiu din Vădeni (Târgu Jiu), au avut loc în două etape.

În prima etapă ele au fost efectuate, în perioada anilor 1974 -1976, de către arheologul Luminița Munteanu (de la Muzeul Național de Istorie din București), care împreună cu arhitectul Adrian Corvătescu, de la Direcția Monumentelor Istorice, au întocmit un proiect de restaurare a casei marelui ban.

Aceste cercetări s-au realizat atât în interiorul casei, cât și în incinta curții. Atunci au fost descoperite substrucțiunile zidului vechii pivnițe, cât și ale fundației stâlpilor de cărămidă ale foișorului de pe latura de nord (sacnasiul) și ale foișorului de pe latura de Est, ale cuhniei, ele datând din perioada secolelor XVI- XVIII.

Tot acum, s-au realizat sondaje și decapări ale tencuielilor, având ca scop de a determina anumite elemente de arhitectură originală, cu atât mai mult cu cât arhitectura pivniței conducea la concluzia că ea ar data dintr-o perioadă mai timpurie decât casa. Cu acest prilej a ieșit la iveală și coloana angajată zidului loggiei de pe fațada de Vest (din sec. XVII), precum și pictura în frescă realizată pe șpaletii a două ferestre de pe fațada de Sud (din anii 1731 -1733).

În incinta curții de primire (curtea principală), de pe latura de Est a incintei s-au descoperit urmele fundației cuhniei vechi (în colțul de nord-est). Cercetările arheologice au dus și la descoperirea urmelor fundației zidului de apărare a incintei, ce pornea de la colțul de Nord-Vest al casei și închidea incinta acestei curți de primire, pe latura de Vest cu continuare spre Nord, Est și Sud.

Proiectul de restaurare a fost finalizat, iar în anii 1976 -1977 Direcția Monumentelor Istorice a început lucrările de restaurare a Ansamblului arhitectural Cornea Brăiloiu.

Însă, desființarea Direcției Monumentelor Istorice – în anul 1977 și transferarea responsabilităților de administrare și întreținere către Muzeul Județean Gorj, determină încetarea lucrărilor de restaurare.

Abia în anii 1987 -1988 se ia pe plan local, inițiativa continuării restaurării casei Cornea Brăiloiu, după proiectul vechi al arhitectului A. Corvătescu, cu completări realizate de arhitectul Mihai Maicovschi de la Institutul de Proiectări Județene Gorj și cu colaborarea arheologului Vasile Marinoiu, director al Muzeului Județean Gorj, în acea perioadă.

În anii 1987 – 1988 se desfășoară cea de-a doua etapă a cercetărilor arheologice de la ansamblul arhitectural Cornea Brăiloiu din Vădeni –Târgu Jiu.

Au fost reluate și completate cercetările arheologice anterioare, efectuate de Luminița Munteanu, deoarece aceasta nu a publicat raportul de cercetare.

Cercetările efectuate de noi în pivnița casei Brăiloiu, au dus la trasarea a două secțiuni cu dimensiunile de 2 x 1 m, având ca scop să determine adâncimea fundației acesteia și modul de construcție. S-a stabilit că adâncimea fundației pivniței este de 0, 45 m de la nivelul de călcare al pivniței (în interior) și de 2,50 m la exterior. Fundația este realizată din cărămidă, ce alternează cu straturi de piatră de râu în casete. Grosimea fundației este 1,10 m pe laturile de Est, Sud și Vest, iar pe latura de Nord, de 1 m.

Cercetările din zona fațadei de Est a casei, au confirmat, existența unor fundații cu stâlpi circulari din zid, cu diametrul de 1,10 m, dimensiunile urmelor foișorului de formă patrată, fiind de 4,30 x 4,30 m. La cca 2 m est de fundațiile foișorului am descoperit, la

adâncimea de 0,50 m, un fragment de coloană din piatră, bogat ornametat cu motivul viței de vie, struguri și flori (vezi desenul mai sus), de factură brâncovenească. Din păcate, la restaurarea din 2010 -2014 nu s-au realizat stâlpii foișorului după acest exemplar (fiind probabil dificil de sculptat). Aici au fost descoperite și câteva fragmente ceramice feudale de farfurii și căni din secolele XVIII și XIX.

Spre nord de acest foișor, la o distanță de 5,60 m au apărut urmele unui stâlp de lemn, de unde pornea scara de acces spre foișor.

Am reluat cercetările arheologice și în zona zidului de incintă, la nord de casă, aici fiind trasată o secțiune de 25 x 1,50 m, unde a ieșit la iveală urme ale fundației zidului respectiv, realizat din cărămidă în alternanță cu piatra de râu în casete. S-a constatat că grosimea zidului a fost de 0,50 m, iar adâncimea fundației, varia între 0,60 și 0,80 m, de la nivelul de călcare actual. Zidul de incintă unea colțul de nord-vest al curții principale cu cel de pe latura de nord și mai departe al celui de est și sud.

În colțul de nord-est al curții principale, în apropierea bisericii (la cca 30 m sud-est, au fost descoperite urmele unei fundații ce a aparținut probabil clădirii cuhniei (bucătăriei).

Tot acum, în urma nivelării curții principale, la est de casă, s-au descoperit numeroase fragmente ceramice de la vase de uz casnic ce datează din secolele XVIII- XX, precum și o jumătate de coloană din piatră sculptată, ce aparținuse foișorului de pe latura de Est. Acesta este decorat cu motive ornamentale reprezentând vița de vie, struguri și flori, ornamente reprezentative pentru stilul brâncovenesc de la sfârșitul secolului al XVII-lea.

Lucrările de restaurare, realizate în această perioadă, s-au executat mai mult pe bază de muncă patriotică, cu implicarea primului secretar al Consiliului Popular Județean Gorj, Vasile Bulucea și a unor întreprinderi din județul Gorj (din minerit, IATCCR – actualul ARTEGO, ROSTRAMO, ISPJ - Institutul de proiectări, dar și din instituțiile de cultură, mai ales Muzeul Județean Gorj). Lucrările de restaurare au fost abandonate în toamna anului 1988, când Vasile Bulucea a fost transferat, plecând din Gorj. Până în toamna anului 1988 se refăcuse zidul de incintă de pe laturile de Sud, Est și parțial Nord, s-au compartimentat și refăcut unele ziduri despărțitoare la camerele de la etaj, s-a pardosit pivnița cu piatră de Viștea, s-a refăcut scara de acces spre pivniță, s-a început refacerea foișoarelor de pe laturile de Nord (sacnasiu) și de Est până la nivelul etajului, s-au refăcut și montat tâmplăria de stejar (tratat la uscătoria Rostramo) la uși și ferestre, s-a refăcut învelitoarea din tablă etc.

Evenimentele de la sfârșitul anului 1989, au dus la abandonarea definitivă a lucrărilor de restaurare, iar până în anul 2010, chiar la distrugerea și a ceea ce se realizase în decursul anilor 1977-1988. Astfel, elevii de la Casa de Copii împreună cu locuitorii din apropierea monumentului au sustras materialele din pivniță (cărămidă, pavele, ciment etc.), tocurile ferestrelor și ușilor din stejar, montate în 1989, învelitoarea de tablă și structura de lemn a acoperișului. Au demolat, până la fundație, clădirea care avusese destinația de grajduri, ulterior sediul Școlii de meserii, clădirea cantinei și spălătoriei aceleiași școli ce a funcționat aici până în 1955 (Școala de tractoriști).

Abia începând cu anul 2010 s-a refăcut proiectul de restaurare al casei Cornea Brăiloiu, proiect realizat de arhitectul Iulian Cămui (S.C. Cardum 7 S.R.L.). Lucrările de restaurare s-au finalizat în anul 2014, ele fiind realizate de o societate de construcții din Buzău, antreprenor C. Dobrescu.

În ceea ce privește istoricul casei C. Brăiloiu din Vădeni, precum și al moșiei respective, amintim că acestea au aparținut familiei până în 1803 (Brăiloiu și Geanoglu, ginerele și nepotul Stancăi Obedeanu, fostă Brăiloiu), apoi este cumpărată la mezat de către Ioniță Hagi Moscu și fiul său Ștefan Hagi Moscu, ultimul fiind nevoit să o scoată la mezat, ea

fiind cumpărată în aprilie 1845 de serdarul Dimitrie (Tache) Pleniceanu și fratelui său Iancu, după care, aceasta este moștenită de fiul său, Dimitrie D. Pleniceanu, care aduce câteva îmbunătățiri (lucrări de consolidare și modernizare a casei).



dependințele casei Brăiloiu – grajdurile (în 1988 și după 1990 - azi demolate complet))

Acesta o va dona, prin testament (în 1906), Eforiei Școalelor, cu condiția înființării aici a unei școli de meserii, școală care ia ființă în 1911 și funcționează până în 1949. Urmează organizarea unei școli de mecanici și tractoriști, până în 1955. Din 1958 și până în 1974 aparține Inspectoratului școlar, aici funcționând câteva clase ale Școlii generale Vădeni și Casa de Copii). Din 1974 până în 1977 este preluată de DMI, care o predă Muzeului Județean Gorj și Inspectoratului Școlar Gorj. Va fi predată Oficiului Județean de Turism Gorj (OJT), în 1988, care la rândul lui o vinde Inspectoratului Județean de Cultură Gorj, iar acesta o transferă Mitropoliei Olteniei, în anul 2009.

În prezent casa este administrată de Mitropolia Olteniei care a amenajat aici sediul Protoieriei Târgu Jiu - Nord, protopop Marian Mărăcine, care este și preot al parohiei Vădeni.

Biserica cu hramul " Adormirea Maicii Domnului,,



Parte componentă a Ansamblului arhitectural Cornea Brăiloiu, biserica, alături de casă, este unul din cele mai valoroase monumente istorice de epocă brâncovenească din România.

Ea a fost construită pe locul uneia mai veche, din lemn. De altfel, majoritatea bisericilor din țările române, au fost realizate la început, din lemn, mai ales în zonele cu bogate păduri (Maramureș, zona munților Apuseni, Oltenia și Muntenia de nord, Moldova de sub munte etc.). Și astăzi se mai păstrează, în aceste zone, numeroase asemenea lăcașe de cult, încă din perioada secolelor XVII-XIX.

Pisania veche a bisericii arată : " În numele Tatălui și al Fiului și al Sfântului Duh, ziditu-sau aceas / tă sfântă și Dumnezeiască beserică întru hr<amul Adormi>rei pria Sfintei Născă/toare de Dumnezeu, den temelie făcută de <Dumnea>lui răposatul Cornia / Brăiloiul vel ban și rămânând de D<umnealui> nezugrăvită sau ne / voit în urmă fiul Dumnialui sfinția sa D<osithe> monah Brăiloiul Consi / lieriul de au înfrumusețat-o și au împod<obit-o cu> zugrăvială precum / să vede pentru ca să aibă sfinția sa și <neamul> sfinției sale viacinica pomenire, sfârșindu-se în luna lui a<vgust ?> l<eat> 7241 <1733> fiindu zugravi: Ranite(deteriorat)....,

Biserica, din punct de vedere constructiv, este masivă, dar bine proporționată. Are un plan, de tip navă cu altar poligonal decroșat în exterior (șapte laturi) și semicircular în interior. Are dimensiunile de 28 de metri lungime, o lățime de 9,5 m și o înălțime de aproximativ 18 m.

Decorația exterioară o formează soclul, profilat în exterior, apoi la mijloc, un brâu semicircular încadrat de două rânduri de cărămizi în zimți, iar sub streșină, o cornișă cu trei rânduri de cărămizi în zimți.

Ferestrele se află amplasate, câte două pe latura de sud în dreptul pronaosului și naosului, una pe latura de nord în dreptul naosului și una în dreptul altarului. Ele au ancadrame simple cu chenare din piatră, cu profile verticale și orizontale (asemănătoare celor de la mănăstirea Horezu). Deasupra brâului, în dreptul naosului, atât pe fațada sudică cât și cea nordică, se află câte două ferestre mici pentru aerisire și ca luminoare. Ele sunt din piatră, sculptate și ajurate cu motive florale și vegetale.

Ușa veche cu chenarul ei sculptat în piatră lipsește, cea actuală a fost realizată în anul 1911, cu ocazia restaurării bisericii.

Turnul clopotniță peste pronaos este masiv, pătrat în plan, ce prezintă câte două deschideri arcuite și alte două oarbe, mai mici, pe fiecare latură.

Între pronaos și clopotnița propriu-zisă, s-a construit o cameră de refugiu (tainiță), boltită ce era luminată printr-o singură fereastră, de mici dimensiuni pe latura de sud. În interior se mai păstrează o sobă de cărămidă, cu vatră, iar ușile de la intrarea în biserică, cea de la scara de acces spre clopotniță și cea de intrare în această cameră erau prevăzute cu bârne de stejar ce le puteau bloca în caz de primejdie.

În interior, planul dreptunghiular este simplu, având câte o calotă semisferică ce boltește pronaosul și naosul. Aceste bolți sunt sprijinite pe coloane de zidărie, situate în patru colțuri, elemente arhitectonice specifice bisericilor din secolele al XVI și al XVII-lea.

Spre deosebire de acestea, calota bolții pridvorului, între arcuri, se sprijină pe console, sistem întrebuințat abia din prima jumătate a secolului al XVIII-lea. Pridvorul deschis este pătrat, cu o lățime mai mică decât cea a bisericii, având șase stâlpi circulari, din cărămidă, despărțiți de arcuri în acoladă. Aceasta ar duce la concluzia că pridvorul și spațiul ce adăpostește casa scărilor cu acces spre ascunzătoare și turnul clopotniță, precum și lipsa brâului exterior în această zonă, să fie realizate la începutul secolului al XVIII-lea.

Pictura pridvorului se compune din cele două scene biblice ale Judecîții de Apoi, Raiul și Iadul, iar pe boltă, în tondo rotund, este reprezentat Iisus Emanuel, în conjurat de serafimi, heruvimi și cete de sfinți, precum și de simbolurile celor patru evangheliști. În exteriorul pridvorului sunt pictate, cu frumoase ornamente florale și vegetale, arcadele, iar stâlpii cu motivul funiei în torsadă, iar deasupra, pe fațada de vest, este pictată icoana de hram a bisericii "Adormirea Maicii Domnului".

În interior, în pronaos sunt pictați ctitorii și membrii familiei Brăiloiu, iar în naos și altar scene realizate după regulile Erminiei.

Biserica a avut și un important rol cultural, aici fiind locul în care se învăța scrisul și cititul, până în prima jumătate a secolului al XIX-lea, când s-au construit școlile laice de stat.

Biserica a avut grele încercări de-a lungul timpului. Ea a fost prădată suferind distrugeri în timpul războiului turco-austro-rus din anii 1788 – 1792. În anul 1789 este cunoscută lupta de la Vădeni între armata austriacă și cea turcească, care s-a desfășurat chiar în această zonă a întăriturilor curții casei Brăiloiu (atunci Geanoglu) și a bisericii.

Au urmat alte distrugeri în timpul atacului lui Pasvantoglu, de la începutul secolului al XIX-lea, când au dat foc și orașului Târgu Jiu, iar apoi în anii 1821-1822, după înfrângerea mișcării naționale conduse de Tudor Vladimirescu. Distrugerile au culminat cu bombardarea ei în timpul primului război mondial, când o ghiulea a căzut pe bolta naosului în partea de nord și când a fost rechiziționat și vechiul clopot (vezi mai sus, documentele din arhiva primăriei Vădeni).

Odată cu venirea familiei Pleniceanu în Vădeni, în anul 1865, aceasta a luat măsuri pentru repararea bisericii, care ajunsese într-o stare avansată de degradare, precum și dotarea cu cărți icoane, sfeșnice, candelă și alte obiecte liturgice. Astfel, în anul 1901, în revista Bisericii Ortodoxe Române "...Se aduc mulțumiri publice D-lui Dimitrie Pleniceanu și soției sale Maria, proprietari în com. Vădeni, județul Gorjiu, care pe lângă multe îmbunătățiri și podoabe ce au făcut bisericii parohiale din acea comună, au mai dăruit și două candelă de argint, care costă 50 lei...",

Grija față de biserica de la Vădeni, va continua și după moartea boierului Pleniceanu (în 1906/1907), un rol deosebit avându-l soția acestuia. Astfel, în anii 1910 -1911 ea a luat inițiativa restaurării bisericii, având sprijinul Comisiei Monumentelor Istorice, cu care ocazie se fac reparații la zidărie, se acoperă cu olană și se reface ancadramentul ușii de la intrarea în biserică, cu frumoase sculpturi florale și vegetale, imitând ornamentica brâncovenească. Pe lîntelul ușii, este sculptată în piatră o nouă pisanie (cea veche fiind încastrată în exterior, în zidul pronaosului, pe latura de vest).

Pisania cea nouă, de deasupra ușii, scrisă cu litere latine arată: " Acest Dumnezeesc lăcaș cu hramul / Adormirii, ctitorie a marelui Ban Cornea / Brăiloiu a fost restaurat cu cheltuiala / pioasei doamne Maria D. Pleniceanu / în amintirea soțului ei. Cu îngrijirea / Comisiunii Monumentelor Istorice. 1911 „.

În anul 2007, după restaurarea picturii, s-a realizat o nouă pisanie din marmură, inscripționată și așezată pe peretele pronaosului, deasupra de pisania cea veche: "Pisanie Parohia Vădeni. Această Sfântă Biserică cu hramul "Adormirea Maicii Domnului, ctitorie a Banului Olteniei, Cornea Brăiloiu, s-a resfințit astăzi 19 august 2007 de către Înalt Prea Sfințitul Teofan, Arhiepiscop al Craiovei și Mitropolit al Olteniei, împreună cu un "Ales Sobor de Preoți, după săvârșirea lucrărilor de restaurare a picturii bisericești. Lucrarea a durat între anii 2002 – 2006 și a fost susținută financiar de către enoriașii parohiei Vădeni, Primăria Târgu Jiu și Ministerul Culturii și Cultelor. Pictor restaurator fiind Romeo Andronic. Preot Paroh Doru Drăghici„.

În ceea ce privește evoluția demografică a enoriașilor parohiei Vădeni, aceasta era la 1865 compusă din 188 de case cu 164 de familii, în 1925 erau "...207 familii (în Vădeni și Șișești), având o avere materială de 17 pogoane de pământ după Legea dela 1864..., iar în 1941 avea "...304 familii cu 1842 de suflete...., 1834 (cele patru fiind cumpărate și donate bisericii de către Ștefan Moscu, fiul lui Ion Moscu, proprietar al moșiei Vădeni, după 1827 – vezi mai sus); Liturghier – 1887; Apostol – 1888.

Ca să nu rămână fără existență Biserica de zid cu patronagiul Adormirii Maicii Domnului, ce este situată în apropiere de casele cele mari ale acelei proprietăți și pe care le locuim, donez imobilul acestei sfinte biserici prin acceptarea Guvernului țării reprezentat prin Domnul Ministru Instrucției Publice, casele mele de zid ce le am la Târgu Jiu, fără mobilier, cu locul împrejurimile de ulucă și grilaj de fier și toate dependențele lor al căror teren este în întindere de două deci și șapte metri laturi, iar lungul șase deci și cinci metri, învecinându-se la Răsărit și la Apus cu celă lat teren ce mai are vânzătorul d<omnu>l Nae Bărbulescu, la mează noapte cu strada Unirei și la meadă di bulevardul ce se va construi (I.C. Brătianu azi Republicii), teren care este venit în proprietatea mea cu actul autentificat de onor Tribunalul Gorj la № 3819 din August 1898....



Casa parohială din Vădeni

De asemenea, Dumitru și Maria Pleniceanu au donat parohiei Vădeni, un teren arabil de 2.397 metri patrați, în imediata apropiere de conac și biserică, la nord și respectiv vest, teren pe care parohia l-a redobândit după 1990 și pe care îl arendează vecinilor și o casă parohială.

În curtea bisericii din Vădeni se află un monument funerar (o capelă și un cavou), construit în anul 1902 și pictat în 1903, unde sunt înmormântați ultimii ctitori ai bisericii, soții Dumitru și Maria Pleniceanu, precum și nepoata lor Ecaterina M. Korne.

Acesta este realizat din zid de cărămidă, după planurile italianului A. Donati, având un stil eclectic. Capela, cu intrare de la vest, este de formă octogonală, cu patru ferestre și patru arcaturi zidite, iar la răsărit intrarea în cavou (camera mortuară), cu acoperiș în două ape.

capela și cavoul din Vădeni al familiei Pleniceanu

Biserica de zid, cu hramul "Nașterea Maicii Domnului,,, din satul Șișești (începută în 1831/1832 și terminată în 1839), a rămas nepictată în interior și pridvor pînă în 2020.

Construcția ei a început încă din anii 1831- 1832, deoarece în acea perioadă sunt amintite mai multe jalbe adresate către Ocârmuirea județului Gorj, de către "...ctitorii bisericii Șișești împotriva lucrătorilor care nu-și respectă obligațiile contractuale....

Ea s-a ridicat pe locul unde Mateiță (participant la revoluția condusă de Tudor Vladimirescu), fiul pitarului Stanciu Șișescu (unul din proprietarii moșiei Șișești), a fost urmărit și omorât de turci, pe acest loc.

Biserica s-a sfințit în anul 1839, așa cum arată pisană, de deasupra ușii de la intrare, sculptată în piatră și scrisă cu litere chirilice.



Ea a avut pictură doar în altar și pe bolțile din pronaos și naos, dar nu cunoaștem numele zugravului a cărei operă a fost. Recent, în anii 2019 și 2020 s-a trecut la restaurarea picturii existente și la realizarea unei noi picturi în interior, pridvor și fațada de vest a bisericii.

Biserica are plan triconc, cu un altar poligonal decroșat în exterior și semicilindric în interior. Prezintă un turn clopotniță de formă octogonală, peste pronaos. Stâlpii pridvorului sunt cilindrici, uniți între ei cu arcui trilobate.

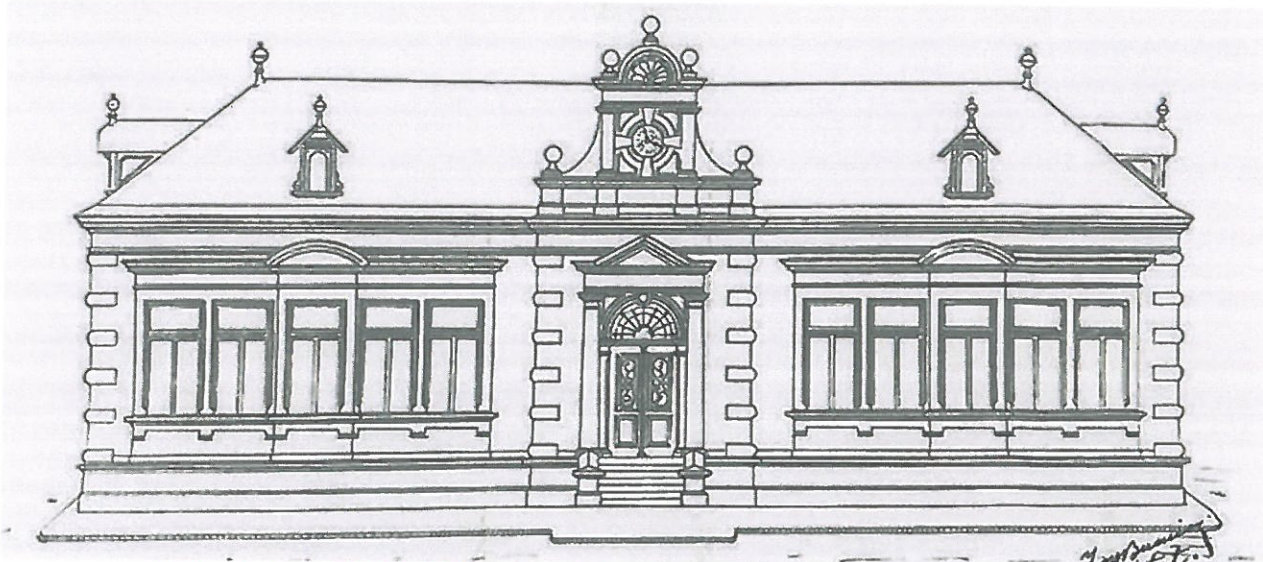
În jurul bisericii din Șişești s-a amenajat cimitirul satelor Vădeni și Șişești, iar începând cu a doua jumătate a secolului al XX-lea, au cumpărat locuri de veci și locuitori din zona de sud a orașului Târgu Jiu.



Biserica "Nașterea Maicii Domnului,, din Șişești, - 1839.

O altă importantă instituție a satului Vădeni o constituie școala, construită, de către Dimitrie Pleniceanu, după modelul Spiru Haret, vechea școală fiind demolată în anul 1904.

Odată cu construcția noii școli și a casei parohiale din Vădeni, același boier construiește, în locul vechii școli o " Casă a învățătorului,, la sud de casa parohială. Ea era compusă dintr-o tindă, de unde se intra într-un coridor central, din care apoi se intra în trei camere decomandate (două de locuit și o bucătărie).



Proiectul școlii din Vădeni realizat de Ion Busuioc "arhitect 1906 Tg-Jiu,,.



Școala va fi construită după planurile arhitectului Ion Busuioc, iar inscripția de deasupra ușii de intrare arată: "ȘCOALA PRIMARĂ VADENI FONDAT DE D-LUI DUMITRU PLENICEANU ȘI SOȚIA SA MARIA-1904...", Anul 1904 este, desigur anul începerii construcției.

Inițiativa înființării unei școlii de meserii pe moșia sa din Vădeni, i-a aparținut marelui proprietar Dumitru D. Pleniceanu, care prin testamentul întocmit cu câteva luni înainte de moarte, la 17 august 1906, a stipulat această dorință a sa.



Dimitrie și Maria Pleniceanu proprietarii moșiei Vădeni (pictura din 1865-1866 în naosul bisericii din Vădeni, unde sunt amintiți și ei drept ctitori)

"...1906, August 17

Testament,

Subsemnatul Dimitrie D. Pleniceanu, proprietar, domiciliat în com. Vădeni, Jud. Gorj, fiind în întregimea minții și nesilit de nimeni, voesc ca după încetarea mea din viață să se urmeze cu averea mea precum mai jos arată:

În viața conjugală cu prea iubită mea soție Maria cu care am trăit în cea mia perfectă armonie și pentru recunoștința ce-i păstrez până în ultimele momente ale vieții mele de îngrijirea ce mi-a dat mie cât și conservarea averei mele o las moștenitoare.

O mai las moștenitoare usufructuară asupra întregii mele averi imobiliare, adică asupra proprietății mele Vădeni care este situată în județul Gorj la depărtare de 3 km. De orașul Tg- Jiu. Această proprietate a mea Vădeni cu toate trupurile ei cu numirile lor Preajba și alte numiri ce sunt în corpul proprietății mele Vădeni ce se prevăd în Ocolnica cu dată 1793 August 30, așa cum am stăpânit-o eu, peste 5000 pogoane, are o mare casă de zid, care se compune din 6 mari saloane și un mare antreu.

Această casă este fondată de banu Cornea Brăiloiu și cari pe acelea veacuri a servit de reședința Olteniei, deosebit de alte multe nămești mai are o mare și frumoasă biserică de zid tot de banu Cornea Brăiloiu fondată. Pentru a se eterniza numele meu și a se conserva acele datine, o las moștenire Statului român și anume Ministerului Cultelor și Instrucțiunii Publice și nu va putea intra în stăpânirea acestei proprietăți decât după încetarea usufructului, adică după încetarea din viață a soției mele Maria Pleniceanu respectându-se condițiunile următoare:

După încetarea usufructului, Ministerul Cultelor și Instrucțiunii este obligat a înființa în comuna Vădeni în zidurile cele vechi din curte o școală de meserii practică din care să iasă meșteșugari pentru a se răspândi în comunele Regatului.

Casele cele mari de zid în care locuim și dependențele ei vor servi pe viitor de locuință personalului atribuit acestei școli, precum și pentru Directorul, care va conduce acest institut.

Pentru perfecționarea, cari vor urma cursul acestei școli după programul stabilit de guvern, statul va trimite în școli superioare pe un elev care se va distinge în cursul anului în acest învățământ, făcându-se o bursă anuală de Lei una mie.

Statul va îngriji de întreținerea acestei școli din prisosul, a fi în cea mai perfectă stare precum și întreținerea caselor în care va locui profesorii și directoru acelei școli și prisosul ce va rezulta din venitul acestei proprietăți acoperindu-se cheltuielile necesare, atât pentru școală cât și pentru casă și dependenți, se va crea un fond care se va depune la Casa de Consemnațiuni pentru îmbunătățirea acestei școli și mărirea numărului elevilor. Această școală va purta numele de Dimitrie D. Pleniceanu și soția sa Maria Pleniceanu și cu îndatorirea asupra Ministerului de a se menține această denumire pentru eternitate.

Școala Inferioară de meserii din Vădeni (aceasta fiind denumirea ei), va fi înființată la 1 octombrie 1911, de către soția sa, Maria Pleniceanu cu sprijinul Ministerului Cultelor și Instrucțiunii Publice.

Majoritatea elevilor proveneau din mediul rural (Vădeni și satele din apropiere), nu se percepeau taxe școlare (conform Legii învățământului profesional și tehnic din 29 august 1901), la început școala fiind asimilată gradului elementar.

Ea a funcționat cu două secții, de fierărie-forje și rotărie-lemnărie, având următoarele cadre didactice : maiștrii Teodor Grigoriu și Ion Mateescu, institutorul Ion Vâlcu, iar diriginte (director), era maistrul Marin Popescu.

Încă din primul an de învățământ, școala a realizat, în cinstea binefăcătorilor săi, poarta de la intrarea în curtea bisericii, ce are aplicate inscripțiile S.M.V. - Școala de meserii Vădeni și M.D.P. 1912 – Maria D. Pleniceanu -1912 (acestea se păstrează și în prezent), precum și împrejmuirea cu fier forjat a curții bisericii din Vădeni, după un proiect al italianului Francisc Cividini.



Gimnaziul Industrial Vădeni în 1937 (după Albumul de lucrări din 1936 -1937)

Din anul 1943 se va transforma în Școală Tehnică Industrială cu durata de 6 ani, revenind în 1946 la vechea denumire de Gimnaziu Industrial cu durata de 4 ani.

Din 1948 și până în 1955 ea se transformă în școală de tractoriști și mecanici de utilaje agricole.

În anul 1965, imobilul a fost transferat Ministerului Învățământului, care a organizat aici " Casa de copii orfani,,

Tot în Vădeni lua ființă la 19 februarie 1933 Școala Superioară Țărănească , din satul Vădeni, prima de acest fel din Oltenia, sub egida Fundației Regale "Principele Carol,, în baza Legii pentru Serviciul Social, la inițiativa sociologului Dimitrie Gusti (director general al Fundației), care se inspiră pentru acest tip de școală după modelul de școală rurală întemeiat de pastorul Nikolai Grundwig, important reformator al învățământului din Danemarca.

O altă instituție importantă a comunei Vădeni, a fost **primăria**. Încă de la înființarea comunei ca unitate administrativ- teritorială, aceasta nu a avut un sediu propriu pentru primărie. O perioadă îndelungată de timp, ca în majoritatea cazurilor, ea a funcționat cu chirie în casele unor locuitori, uneori chiar în cea a primarului ales.



Sediul primăriei Vădeni între anii 1909 -1962 - (azi Grădinița nr. 17 Târgu Jiu)

La începutul secolului al XX-lea s-a construit un sediu modern, pentru acea vreme, la cca 500 m nord de conacul familiei Pleniceanu și de biserica satului. Acesta s-a ridicat, prin donația de fonduri de către proprietara moșiei, Maria Pleniceanu, pe un spațiu ce se afla în dreptul uliței ce mergea spre gara CFR Preajba. Primăria cea nouă cuprindea 4 camere spațioase. Cele două de pe latura de Sud erau destinate acesteia, iar celelalte două (pe latura de Nord), pentru gardienii comunali (mai târziu pentru compania de jandarmi), precum și pentru sediul "Băncii Vadul Jiului,, (banca populară a comunei).

În spațiul repartizat primăriei, își desfășurau activitatea primarul, ajutorul de primar (când era prevăzut), notarul (el fiind și preceptor), secretarul etc.

Tot aici s-a instalat și un post de telefonie și telegrafie, necesar pentru a intra în contact cu instituțiile județene sau centrale.

Clădirea primăriei comunei Vădeni a fost construit în anul 1909, așa cum arată și textul inscripționat pe o placă de marmură neagră de pe frontispiciul clădirii: *"..Fondată de Doamna/MARIA D. PLENICEANU/ În Memoria Soțului meu/ DUMITRU PLENICEANU–1909.*

rezumat istoric

Timp de trei generații, moșia marelui ban Cornea Brăiloiu din Vădeni, a revenit prin moștenire unor descendenți ai familiei sale. Astfel, după moartea lui, moșia a revenit fiului său Dositheu Brăiloiu monahul, care la rândul lui a lăsat-o lui Dumitrache Geanoglu (ginerel Stancăi Obedeau, fiica sa), ajuns și el ban al Olteniei între 1772 – 1773, iar după moartea sa, acesta o lăsa moștenire unicului său fiu, paharnicul Constantin Geanoglu (tatăl viitorului mitropolit al Țării Românești, Neofit al II-lea), care o stăpânește până în 1803. Din acel an ea va fi cumpărată la mezat de către Ioan Hagi Moscu (macedo-român, originar din Tesalonic) împreună cu fiul său Ștefan Hagi Moscu, care o stăpânesc până în 1845.

În acel an moșia Vădeni este cumpărată la mezat cu 11.500 de galbeni și va intra în posesia boierilor Pleniceanu (Dimitrie și Iancu). Ei erau originari din Mehedinți, din Plenița-Orodel, dar își aveau reședința la Cerneți și apoi în Turnu Severin (după 1841).

După moartea serdarului Dimitrie Pleniceanu, în anul 1864, moșia Vădeni este moștenită de fiul său Dumitru D. Pleniceanu.

Odată cu venirea acestuia în Vădeni, în anul 1865, începe un capitol important în viața comunității. Încă de la sosire, ia măsuri pentru reorganizarea conacului și modernizarea lui, dar și pentru repararea bisericii din apropiere.

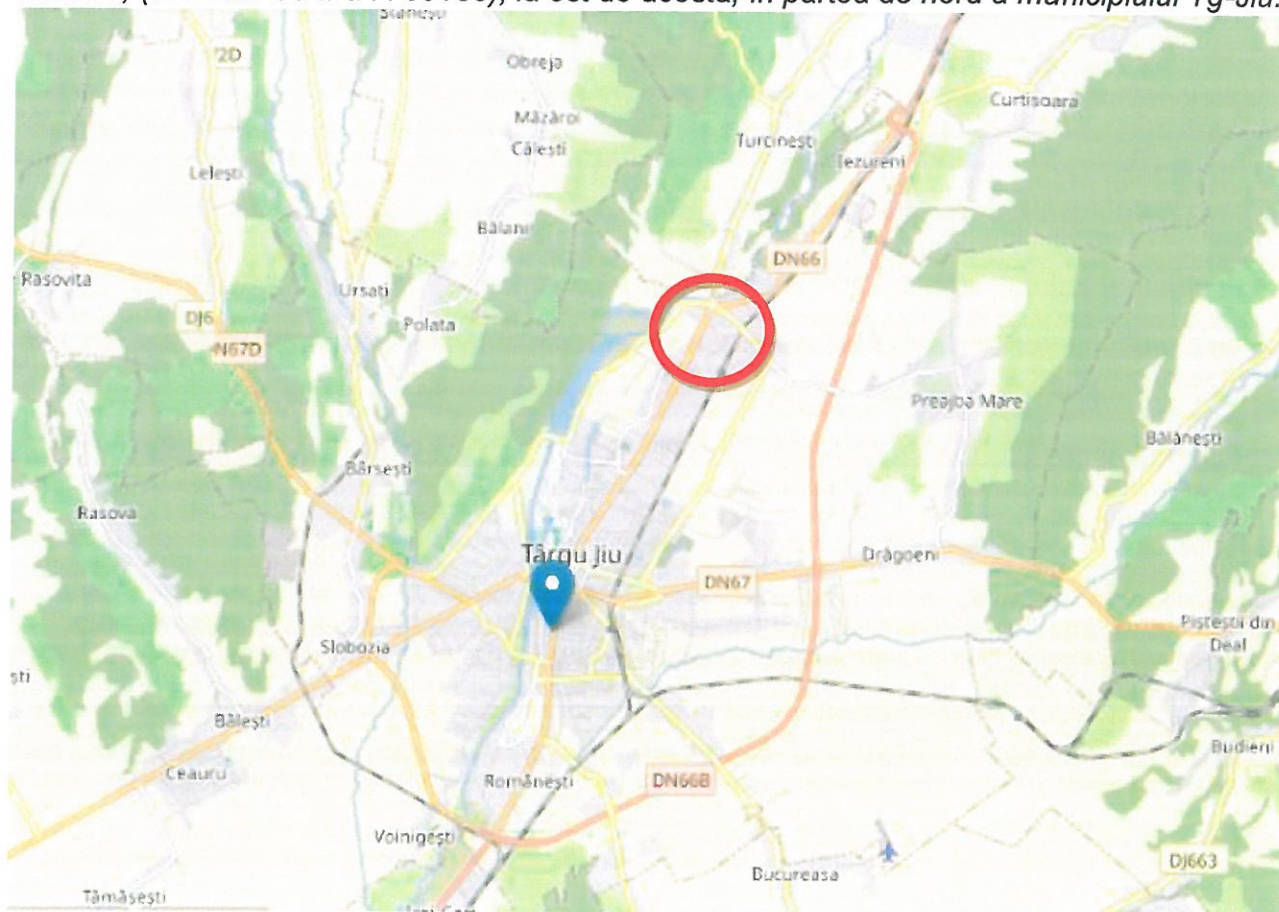
Într-o însemnare din 1896 de pe o Evanghelie ce se afla aici, arată că "...Dimitrie Plenicianu și soția sa Maria Plenicianu intrându stăpâni în proprietatea Vădeni, la Anul 1865, am găsit acestu Sfântu locași.....aproape în ruină, de atunci și până acum (în peste 30 de ani), am făcut continuu mici îmbunătățiri și sfântului locașiu coperișiu cu tablă de feru și altele.....,,

Așadar, opera cu adevărat de Mecena, a familiei Dumitru și Maria Pleniceanu, a început încă de la venirea lor în Vădeni.

Ei s-au implicat în toate evenimentele istoriei românești și ale comunității locale, afirmându-se mai ales prin bunătatea și generozitatea lor.

rezumat urbanistic

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a ansamblului monumental Cornea Brăiloiu, (cod LMI GJ-II-a-A-09185), la est de acesta, în partea de nord a municipiului Tg-Jiu.



Inițial acest cartier, așa cum precizam mai sus, a fost organizat administrativ într-o comună, ce avea în compunere, de la extremitatea nordică : satul de reședință Vădeni după care urma cătunul Ungureni și cătunul Șișești. Prin reorganizarea administrativă din 1962, localitatea este integrată în municipiul Târgu-Jiu.

Importanța acestei localități este dată de existența Ansamblului monumental Cornea Brăiloiu care are în componere, conform listei monumentelor istorice 2015 - județul Gorj - în vigoare de la 15.02.2016, următoarele monumente:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire
95	GJ-II-a-A-09185	Ansamblul lui Cornea Brăiloiu
96	GJ-II-m-A-09185.01	Casa lui Cornea Brăiloiu
114	GJ-II-m-A-09185.02	Biserica "Ad. Maicii Domnului"
97	GJ-II-m-A-09185.03	Zid de incintă
98	GJ-II-m-A-09185.04	Grajduri



1. Casa Cornea Brăiloiu – cod LMI GJ-II-m-A-09185.01 - există
2. Biserica "Ad. Maicii Domnului" – cod LMI GJ-II-m-A-09185.02 - există
3. ——— Zid de incintă – cod LMI GJ-II-m-A-09185.03 – există **partial**, reconstituit (partial) pe traseul vechiului zid de incintă descoperit cu ocazia săpăturilor arheologice realizate de Luminița Munteanu între anii 1976-1977
4. Grajduri – cod LMI GJ-II-m-A-09185.04 - demolate în anul 1991 – se mai păstrează fundațiile
5. Locul vechii cuhnii – azi dispărută
6. ——— **Limita perimetrului studiat** municipiul Târgu Jiu, b-dul Ecaterina Teodorescu, nr. 354,

Acest ansamblu s-a menținut pe acest amplasament de-a lungul timpului, până în zilele noastre.

Accesul la aceste imobile se realiza:

- dinspre est – la biserică și curtea de serviciu a conacului;
- dinspre sud în incinta curții împrejmuite a conacului, care consemnează pe amplasament:
 - casa Cornea Brăiloiu, construită la sfârșitul secolului al XVII și începutul secolului al XVIII-lea – există pe amplasament;

- grajdurile – demolate în anul 1991, dar ale căror fundații se mai păstrează;
- cuhnia – dispărută – existent în colțul nord-estic al incintei, pe același aliniament cu grajdurile;
- zidul de incintă, reconstituit între anii 1987-1988 pe vechiul amplasament identificat de cercetările arheologice realizate de arheologul Luminița Munteanu
- biserica cu hramul Adormirea Maicii Domnului construită la începutul secolului al XVIII-lea, există pe amplasament

În vecinătatea acestuia nu sunt consemnate alte construcții care să fi fost demolate în timp, exceptând grajdurile și cuhnia, de care am amintit mai sus.

De altfel, activitatea de mobilare urbană a zonei s-a materializat în principal pe traseul bulevardului Ecaterina Teodorescu (fost 1 Mai), fiind foarte puține zonele unde s-au semnalat străzi care se ramifică din această arteră majoră de circulație;

Ca o remarcă suplimentară, în imediata vecinătate a acestui ansamblu nu au fost realizate nici un fel de construcții de-a lungul timpului, până în anul 1989 când atât persoanele fizice cât și instituțiile publice au trecut la edificarea unor imobile cu programe specifice (școli, locuințe colective etc.).



Imagine satelitară a amplasamentului- sursa google maps

Regimul de înălțime al imobilelor din vecinătatea Ansamblului Cornea Brăiloiu este de:

- parter și un etaj și parțial mansardă pe latura de nord;
- parter și un etaj și parțial mansardă pe latura de vest, cu remarcă că această zonă se află sub nivelul actualului amplasament cu cca 4 m.
- parter și două etaje și trei etaje latura de sud;
- parter și un două - patru etaje pe latura de nord;

Întocmit,
arh. Iulian Cămuș



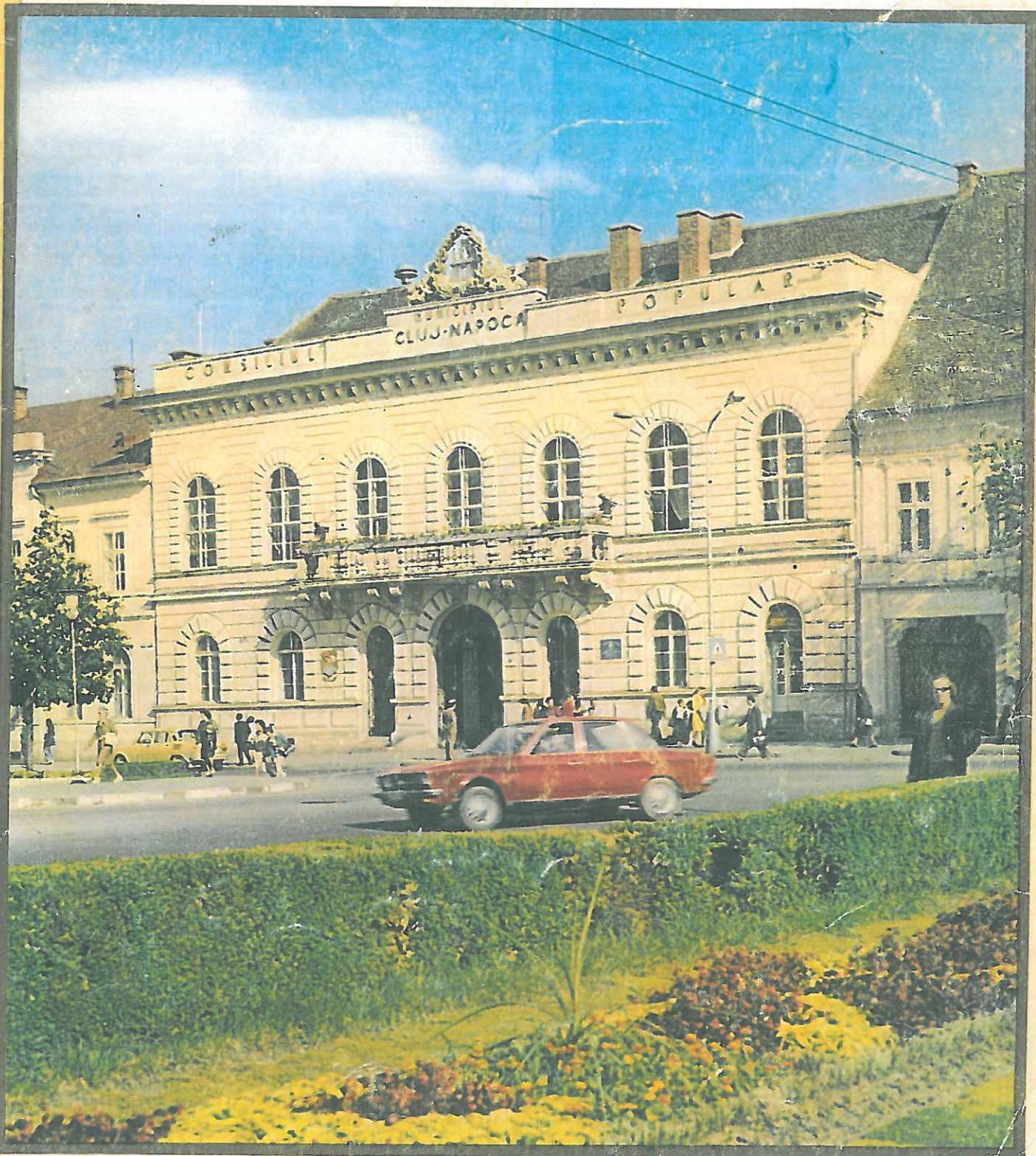
plan amplasament studiat și regimul de înălțime al imobilelor învecinate



1-1982

Revista muzeelor
și monumentelor

MONUMENTE ISTORICE ȘI DE ARTĂ



de el", aparținând astfel „tipului de biserică creat în Serbia, la sfârșitul secolului al XIV-lea”¹⁹, ci, dimpotrivă, reprezintă o realizare originală a mediului artistic muntenesc, al acelei vremi, care va da, în secolele următoare, atâtea creații de inestimabilă valoare, întruchipări remarcabile ale științei și artei de a construi ale vechilor noștri meșteri.

¹⁹ Dj. Bošković, *op. cit.*, p. 121. Analizând îndeaproape existența a unui masiv turn peste pronaos, după modelul bisericilor sârbești contemporane, Virgil Vătășianu precizează, cu o remarcabilă intuiție, că „indiciile arhitectonice lipsesc și mi se pare că această idee a fost inspirată de considerarea că biserică mănăstirii Cozia, fiind opera presupușilor meșteri sârbi, ar trebui să se asemece cel mai mult cu ipotezicul prototip” (*Istoria artei feudale în Țările Române*, vol. I, București, 1959, p. 191).

RĂSUȘIE

The church of the Cozia monastery played a particular role in the development of the Romanian wall architecture and it was constructed by Prince Mircea the Old, in 1387, in the beautiful valley of the Middle-Olt river.

Its original aspect caused, in the latest decades, numerous disputations between the Romanian research workers and the foreign ones, because of some hypothetical existence of an upper level which could have been set

over the exonartex, being justified by the discovery of a hook, at the level of the attic above the cornice.

When analyzing in detail the exonartex of the Cozia church, and if compared to the ones of the Serbian monuments in the Morava Valley, at Krusevac, Veluce, Neupara and Kalenič, which were erected in nearly the same period as the Romanian monument, one may find out numerous differences between them concerning the dimensions and the shape of the plane, as well as their structure in point of room. Another monument on the Morava Valley, which is regarded as resembling the Cozia church to a great extent, is the one of Sisojevac, which one can't speak about, because of the state of ruin of its exonartex at present.

If taking into account the fact that at Cozia the walls of the presumptive upper storey correspond, on the west-, south- and north side, to the inside room of the exonartex, therefore it would have been supported by its semi-cylindrical vault, such a solution possible wouldn't have been from a statical point of view. In point of aesthetics too, any construction of this kind, would have seemed to be somewhat rough and illogical in the construction of monuments of the whole edifice, because of its bulk; it would also have been contradictory to its architecture, whose harmony and equilibrium were so much striking.

The presence over there of the attic hook marks the funeral room to be found in the exonartex, such a modality having been also found in other mediaeval monuments in Romania.

The monument of Cozia is an original work indeed of the Wallachian arts of the time which was to produce, in the following centuries, particularly valuable works of art of the ancient Romanian artisans and artists.

CASA BRĂILOIU DIN VĂDENI — CERCETĂRI DE ARHITECTURĂ

ADRIAN CORVĂTESCU

La ieșirea din strîmtul dar pitorescul defileu, dincolo de ruinele mănăstirii Vișina, Jiul își domolește apele într-o largă cîmpie, dominată de silueta îndepărtată a Parîngului. De aici, drumul, care a însoțit din vechime apele sale, coboară spre ruinele castrului roman de la Bumbești și, înainte de a intra în orașul Tîrgu Jiu, trece prin Vădeni, actualmente un cartier al orașului.

La Vădeni, pe o terasă puțin ridicată față de albia inferioară a Jiului, se afla curtea lui Cornea Brăiloiu, mare ban al Craiovei, cu case boierești, anexe gospodărești, paraclis și ziduri de incintă, acestea din urmă demolate în anul 1941.

Despre casa Brăiloiu, mult transformată cu trecerea anilor, ni s-a păstrat mărturia unui brisov din 10 martie 1700, emis la curtea lui Constantin Brîncoveanu, în care este scris: „*Marele ban Cornea Brăiloiu, fiind temelul stremșului său Barbu Cluceru acolo, au pus nevoință cu multă cheltuială de au făcut iar temelii acolo, cu case de piatră și cu pivnițe iar din piatră și cu biserică ... și alte dresse ce trebuiesc în jurul casei*”¹.

Alexandru Ștefulescu, neobositul cercetător al Gorjului, afirmă în „*Ședătoarea sâtenului*” din 1898, că Barbu Clucerul era în viață pe la anul 1594².

În ceea ce îl privește pe Cornea Brăiloiu, tot Alexandru Ștefulescu ne spune că acesta era în 1689 vel agă, în 1693 vel paharnic, pentru ca în 1695 să devină vel ban al Craiovei.

Casele de la Vădeni nu constituie singura clădire ridicată de Cornea Brăiloiu. În anul 1692, el ridică, între altele, casele din Tîrgu Jiu — astăzi demolate — pentru fiul său Dumitrașcu, în perioada 1694—1704 cele de la Craiova pentru Constantin Brăiloiu Clucerul și casele din Baia de Aramă ale lui Matei Spătarul, iar în 1702—1704 cele din Cernetești ale lui Cornea II Brăiloiu³.

Tot Cornea Brăiloiu este și ctitorul bisericii din Vădeni, zugrăvită, în anul 1731, de fiul său, călugărul Dositeiu Brăiloiu, al cărui mormînt se găsește la Tismana.

Acest efort constructiv, desfășurat în perioada 1692—1704, reflectă pe plan regional activitatea de ctitor de palate a lui Constantin Brîncoveanu, a cărui rudă, prin alianță, era Cornea Brăiloiu.

Odată cu moartea lui Cornea Brăiloiu, întimplată în anul 1710, curtea și biserică rămîn în seama lui Dositeiu Brăiloiu și a urmașilor acestuia, pînă la sfârșitul secolului; trec apoi în proprietatea familiei Geanoglu pentru ca, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, să aparțină familiei Pleniceanu, care, în anul 1865, întreprinde aici mari lucrări de transformare.

La începutul secolului nostru, ansamblul de clădiri primește destinația de școală, destinație păstrată pînă în anul 1975, cînd casa trece în proprietatea Consiliului popular al municipiului Tîrgu Jiu, în vederea amenajării, aici, a unui muzeu.

*
*
*

Datele furnizate de hrisovul din 10 martie 1700 ne dau posibilitatea de a fixa construirea casei Brăiloiu în ultimii ani ai secolului al XVII-lea, în perioada în care Constantin Brîncoveanu ridicase palatul de la Potlogi. De asemenea, hrisovul pomeneste de faptul că, pe locul respectiv, se găsea „*temelul stremșului său Barbu Cluceru*”, strămoș care a trăit în a doua jumătate a secolului al XVI-lea.

Hrisovul aduce și precizarea importantă că marcele ban Cornea Brăiloiu a ridicat „*case de piatră, cu pivnițe iar din piatră*”.

*
*
*

Actualmente, curtea lui Cornea Brăiloiu se pare că nu păstrează din faza secolului al XVII-lea decît casa, transformată de lucrările ulterioare, și paraclisul, anexele fiind construite în secolul trecut.

Casa Cornea Brăiloiu are dimensiuni relativ mari: 24,30 m × 18,00 m, dezvoltată pe două niveluri, și este orientată cu laturile lungi pe direcția est-vest.

Nivelul inferior se grupează în jurul unei pivnițe boltite, îmbrăcată spre vest de patru încăperi cu acces direct din curte, dintre care cea din colțul de sud-vest prezenta urmele unei bolți din piatră.

¹ Arhivele Statului, ms 705, f. 247—248.

² Alexandru Ștefulescu „*Ședătoarea sâtenului*” — București, Bumbești, Tg. Jiu, nr. 2, 1898, p. 47—50 și 72—75.

³ Teohari Antonescu, *Culele sint sau nu naționale?*, „Convorbiri literare”, Iași—București, 1907, p. 496—506, 578—586.

CASA BRĂILOIU

SC 1:500

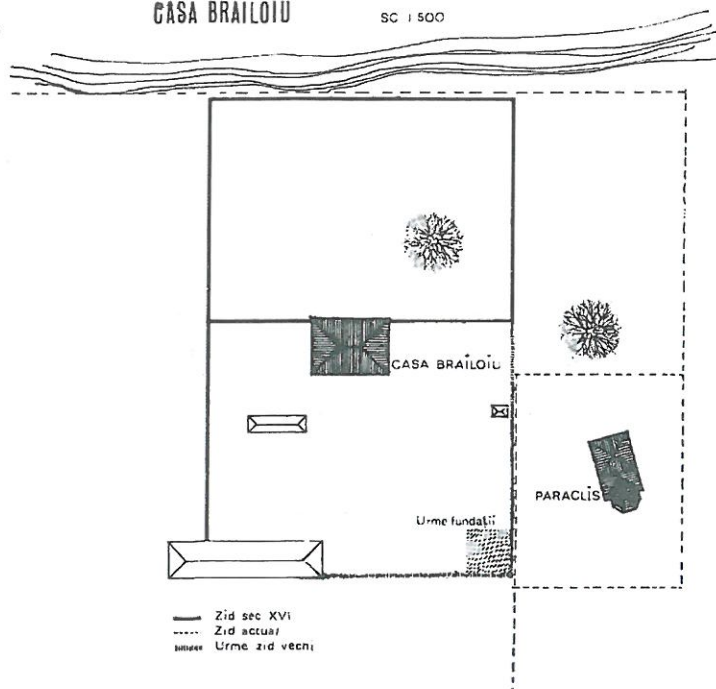


Fig. 1. Casa Brăiloiu din Tg. Jiu. Amplasarea monumentului în mijlocul incintei, anunțând planul tipic de curte brincovenească.

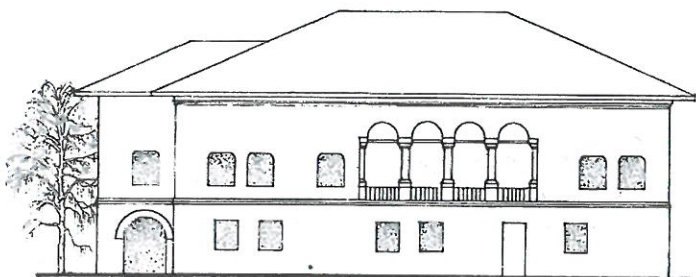


Fig. 2. Casa Brăiloiu. Fațada de vest. Sc. 1200

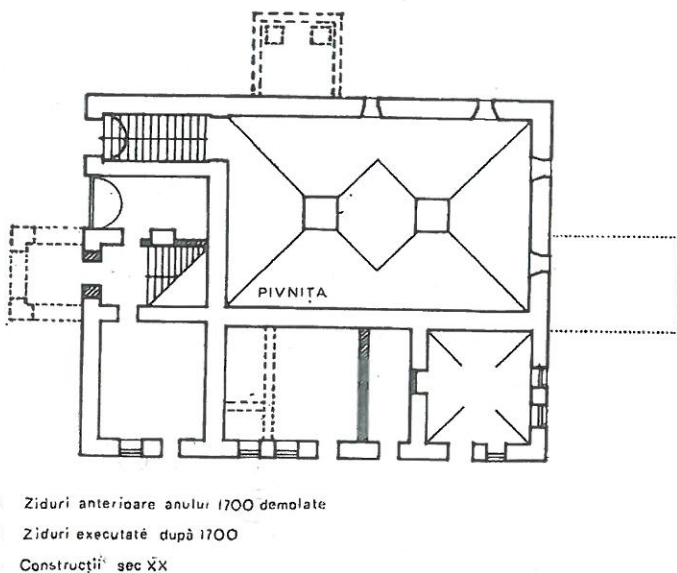


Fig. 3. Casa Brăiloiu. Planul parterului. Sc. 1200

Spre nord, parterul cuprinde trei încăperi dintre care una era deschisă spre curte printr-un gol semicircular, subliniat de o arhivoltă intrată, încăpere boltită în leagăn, alături de care se află girliciul pivniței, boltit cilindric, cu penetrații și marcat în fațadă printr-un arc cu o arhivoltă zimțată, ușor decroșată de la fața zidului. A treia încăpere reprezenta accesul la scara executată din trepte masive de lemn și care conducea la coridorul median de la etaj.

Beciul are o suprafață de 157,00 mp, respectiv 15,55 m x 10,10 m, și surprinde prin efectul de măreție, prin frumoasele sale proporții, ca și prin tehnica de construcție de mare acuratețe. Zidăria este netencuită și executată din piatră și cărămidă în casete, manieră de construcție care trădează secolul al XVI-lea. Doi stâlpi masivi împart volumul în două nave mari, boltite, după cum remarcă arhitectul Ștefan Balș: „într-un fel cu totul neobișnuit: două bolți în leagăn așezate în lung se întretaie cu alle trei bolți așezate transversal. Bolțile sprijinite de o parte pe pereții încăperii și de cealaltă parte de cei doi stâlpi centrali, sînt întărite de arcuri-dublouri ce pornesc de pe cele patru laturi ale stîlpilor și recad pe console de cărămidă prinse în zidăria pereților”⁴.

Pivnița este luminată de patru goluri, dintre care două mai păstrează traforul original de piatră.

În ceea ce privește zidăria pivniței, ea este executată din piatră de riu și cărămidă bine arsă, aceasta avînd dimensiunile de 4 x 13 x 27,5 cm, mortarul fiind de foarte bună calitate.

Etajul este împărțit în două zone aproximativ egale de un coridor median de 3,00 m lățime, prevăzut la capătul de nord cu o scară masivă de lemn, scară evident tîrzie, întrucît capetele masivelor grinzi de stejar, care sprijiniseră și în această zonă coridorul de la etaj, retezate datorită acestei scări, se pot citi ușor sub tencuială. La celălalt capăt al coridorului, spre sud, se afla o anexă, adăugată în secolul nostru și demolată în 1975.

Pe latura de est a etajului există două mari săli de clasă, rezultate din desfacerea a două ziduri despărțitoare, care compartimentau patru încăperi, după cum o demonstrează urmele de sub tencuială ale zidurilor.

Același lucru s-a petrecut și pe latura de vest, unde, prin dărîmarea unor ziduri despărțitoare, s-a obținut o sală mare, alături de care exista o încăpere în care se amenajase o scară de lemn cu acces de pe frontul vestic și o încăpere mare în colțul de sud-vest. Pe această latură încăperile sînt pe planșee de lemn, spre deosebire de latura sudică, unde pardoseala este montată peste bolți.

Fațadele erau tencuite simplu, avînd sub streșină un motiv decorativ executat în tencuială, în locul cornișei originale; iar pe colțurile clădirii, tot în tencuială, se realizase un motiv de șenaj.

Ferestrele mari cu grile par a aparține transformării executate în 1865, ca și întreaga fațadă.

Clădirea este acoperită cu o șarpantă și învelitoare recentă de tablă. O urmă existentă pe unul din coșuri arată că actuala șarpantă înlocuiește o alta mult mai înaltă.

Un brîu, înecat în tencuială, separa cele două niveluri, iar un soclu de ciment fusese realizat la partea inferioară odată cu trotuarul din dale mari de beton.

Punîndu-se problema restaurării casei Cornea Brăiloiu, în scopul amenajării unui muzeu, s-au făcut unele sondaje pentru a se determina anumite elemente de arhitectură originală, cu atît mai mult cu cît arhitectura pivniței conducerea la altă epocă decît restul clădirii, iar anumite caracteristici ale construcției ridicau unele semne de întrebare.

Astfel, fațada nordică cu girliciul pivniței, încăperea alăturată boltită cilindric și accesul la etaj au pus o primă problemă datorită faptului că, în dreptul acestui acces, brîul care separă cele două niveluri se întrerupea în dreptul coridorului, ridicîndu-se cu trei cărămizi deasupra, iar tencuiala căzută într-o parte a ușii de intrare releva un arc de cărămidă.

⁴ Șt. Balș, *Vechi locuințe boierești în Gorj*, „Studii și cercetări de istoria artei”, nr. 3-4, 1954, p. 91-92.

Sondajele sumare efectuate aici înainte de deschiderea șantierului au determinat existența unui al treilea gol, în arc de cerc, pe fațadă, spart de ușa scării nou create, precum și urmele de încastrare a două arce perpendiculare pe fațadă, de o parte și de alta a arcului descoperit.

Conjugând existența acestor arce cu întreruperea briului în zona respectivă, s-a conturat posibilitatea existenței unui volum ieșit pe fațada nordică, volum realizat la parter pe trei arce de zidărie.

Alte sonde efectuate pe fațada vestică, la etaj, au relevat existența unui șpalet de circa 1,00 m înălțime de la briul median, precum și șpaletii unei ferestre originare.

Deschiderea șantierului de restaurare, în anul 1975, a permis o decopertare a tencuielilor, atât la interior cât și la exterior, precum și cercetări arheologice.

Decapările de tencuială, la interior, pe tronsonul estic, au confirmat ipoteza că cele două mari săli erau rezultatul demolării a două ziduri transversale care determinau patru încăperi, la două dintre ele descoperindu-se și golurile de uși interioare originare, precum și golurile de ferestre originare, de o frumoasă proporție, terminate toate în miner de coș.

O încăpere din cele aflate în zona centrală a fațadei sudice a relevat unul din șpaletii unei uși exterioare într-o zidărie foarte turburată.



Fig. 5. Zidăria pivniței și arc-dublou.

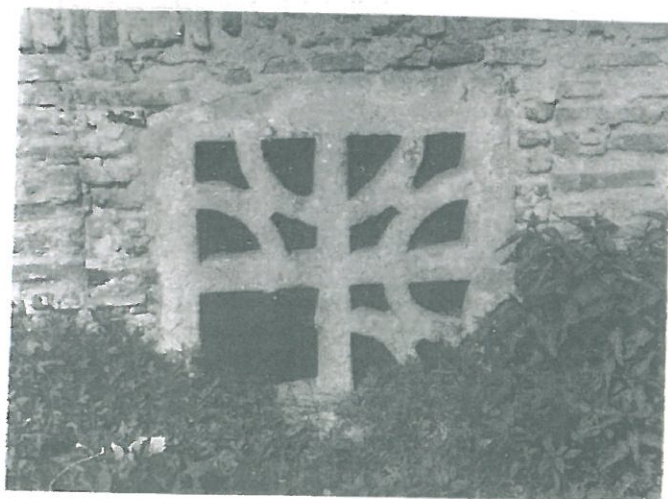


Fig. 6. Trafor de piatră la pivniță.

Pe tronsonul vestic, decapările au confirmat, de asemenea, existența unui zid transversal, care separa încăperea din colțul nord-vestic de o mare încăpere centrală compartimentată recent cu un zid de factură nouă, pentru realizarea scării de acces de pe fațada vestică.

La încăperile din colțurile de nord-vest s-au descoperit golurile de uși și ferestre originare.

SC 1 200

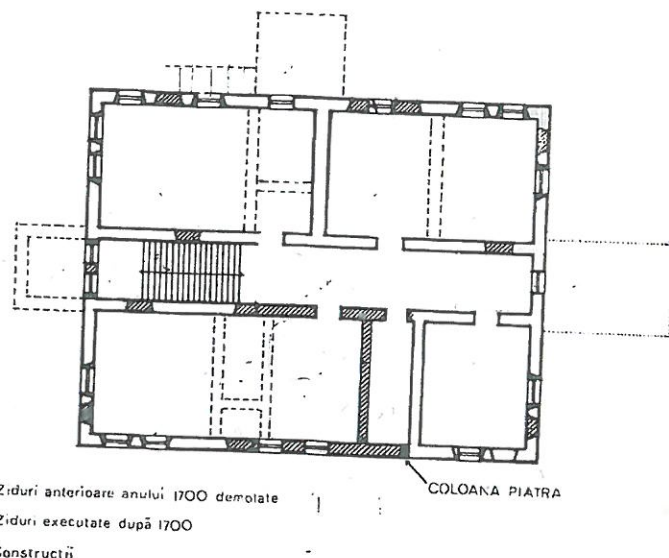


Fig. 4. Casa Brăiloiu. Planul etajului.

În ceea ce privește încăperea centrală a tronsonului vestic, care părea un element major de compoziție al etajului, cercetările au relevat o zidărie nouă de umplutură, atât pe zidul dinspre coridor, cât și pe zidul exterior, cu excepția unui șpalet de fereastră, aflat în apropierea încăperii de nord-vest, până în momentul în care decaparea tencuielii la zidul exterior spre încăperea de sud-vest a pus în evidență o frumoasă coloană de piatră angajată, de factură brincovenescă, sugerind ideea unei loggii.

În zona centrală, peretele exterior fiind mai nou, nu s-au putut descoperi în continuare alte elemente ale loggiei și nici măcar începutul arcului de cărămidă, pentru determinarea deschiderii dintre coloane. Dealtfel, distrugerea zidului, pe toată înălțimea zonei centrale a fațadei vestice, pare să indice un eveniment nefast pentru clădire, întâmplat în secolul al XVIII-lea, și acest eveniment ar putea fi considerat lupta care s-a dat aici în 1788 între austriece și turci⁵.



Fig. 7. Fațada de nord, după decaparea tencuielilor.

În privința coloanelor de piatră ale loggiei, după unele relatări, se pare că au existat câteva fuse de coloane de piatră în curtea școlii până la sfârșitul celui de-al doilea război mondial, după care au servit ca umplutură la adăposturile săpate

⁵ Alexandru Ștefulescu, *Gorjul istoric și pitoresc*, 1904, p. 72.

în curte; un fragment de bază de coloană se găsește la muzeul din localitate.

Descoperirea, datorită săpăturilor arheologice conduse de către arheologul Luminița Munteanu, a fundațiilor stilpilor de cărămidă ai foișorului nordic, conjugată cu cea a loggiei de pe fațada de vest, a conturat ideea unei compoziții de arhitectură în spirit brîncovenesc, eventual a unei influențe imediate, exercitată de proaspătul palat construit la Potlogi al domnitorului Constantin Brîncoveanu.

Mergînd pe ideea schemei brîncovenești de compoziție, realizată la Potlogi, părea posibil ca loggia să fi fost flancată de o încăpere cu rol de „umblătoare”, încăpere ce putea fi sugerată, de altfel, de existența unui șpalet de fereastră pe zidul exterior și a unui șpalet de ușă pe zidul spre coridor, precum și de urmele unui zid transversal, demolat, pe același zid.

Într-adevăr, săpăturile arheologice au confirmat existența la parter a fundațiilor unui zid transversal, care susținea la etaj un mic coridor; acesta ducea la o încăpere cu rol de „umblătoare”, ale cărei fundații s-au descoperit la parter. Confirmarea funcției de „umblătoare” s-a datorat tot cercetărilor arheologice, care au dus la descoperirea, în fața încăperii respective, a unei hainale, boltită foarte îngrijit, care comunica cu încăperea de sub „umblătoare”. Rezultă deci că tronsonul



Fig. 8. Fațada de vest cu coloana de piatră sculptată, angajată.

vestic al clădirii era compus dintr-o loggie și o „umblătoare”, flancate de două camere de colț. Nu au putut fi determinate, pe această fațadă, urmele unei scări exterioare, corespunzătoare celei de la Potlogi, sau acestea au dispărut la ultima transformare din 1865, însă șpaletul bazei coloanei angajate, fără a prezenta urmele unui parapet de piatră sau de zidărie, presupune un parapet de lemn. Din loggie se putea coborî în grădină, eventual, printr-o scară care putea fi și ea de lemn, conform celei de la Potlogi.

Problema accesului la etaj rămînea însă deschisă; urmărind însă, de data aceasta, cu mai multă certitudine schema de compoziție brîncovenească, accesul trebuia căutat pe fațada opusă loggiei, unde ar fi trebuit să se afle un foișor și unde într-adevăr decaparea tencuielilor a arătat pe un parapet mai răvășit, către mijlocul fațadei, urmele unui șpalet de ușă și ale unor goluri în parament, trădînd încadrarea unor grinzi. Săpăturile arheologice au adus încă o dată confirmarea supozițiilor, scoțînd la lumină bazele unor stilpi de cărămidă de $1,10\text{ m} \times 1,10\text{ m}$, la o distanță de $1,52\text{ m}$ de perete. În afara acestor stilpi, a apărut și un zid de contur de aproximativ 35 cm grosime, la 20 cm de stilpi, care aduce volumul corpului ieșit la dimensiunile de $4,27 \times 4,27\text{ m}$. Urmele unui stilp de lemn la aproximativ $5,60\text{ m}$ nord par să indice scara de lemn de acces la etaj.

Ipoteza unui foișor cu scară de lemn pare plauzibilă și datorită descoperirii pe șpaletul unei ferestre originare, de pe latura de sud a încăperii de sud-est, a unei schițe de meșter

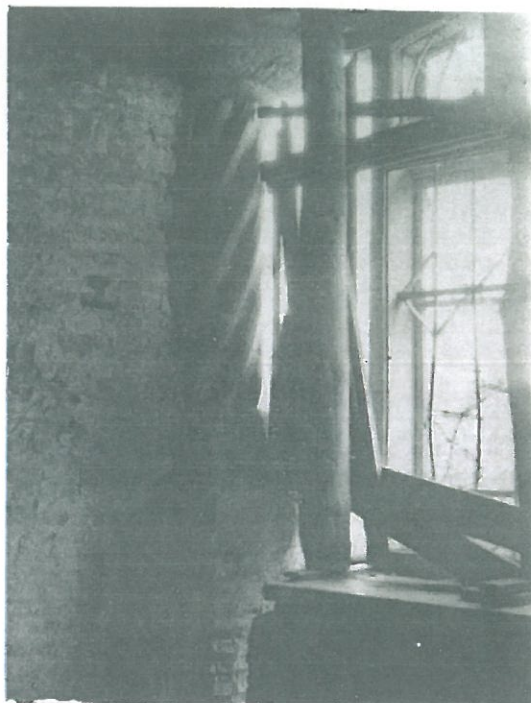


Fig. 9. Coloană de piatră, imagine din interior.

executate în sepie. Se pare că acesta este locul în care se putea desfășura o scară la etajul și în construcția din secolul al XVI-lea a lui Barbu Clucerul, dat fiind că pivnița prezenta răsflători, cu plăci de piatră traforată, la fiecare travee de boltă, cu excepția primei travei spre nord.

Dealtfel, cercetări din interior, pe această latură, după scoaterea a trei rînduri de pardoseli, dintre care cea mai veche din dulapi de stejar, au arătat că, peste pivnița boltită, încăperea din dreptul presupusului foișor consta de fapt din două încăperi, separate de un zid paralel cu cel al coridorului și care determină spre foișor o cameră-vestibul.

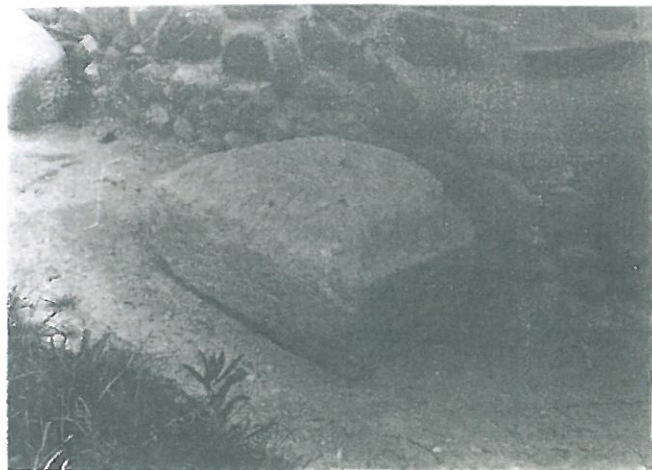


Fig. 10. Fragment de bază de coloană, aflat la Muzeul de istorie a Gorjului.

Întorcîndu-se către fațada nordică cu corpul ieșit, cercetările de parament, în interior și exterior, au demonstrat că nu este vorba de un foișor cu stilpi de piatră sau de lemn la etaj, ci de un spațiu închis cu ziduri și ferestre, întrucît acest zid demolat apare clar pe fațada nordică, iar tencuiala coridorului se continuă pe sub zidăria mai nouă de umplutură, trădînd faptul că aici coridorul se continua cu o încăpere închisă avînd pardoseala cu aproximativ 30 cm mai sus decît cea a

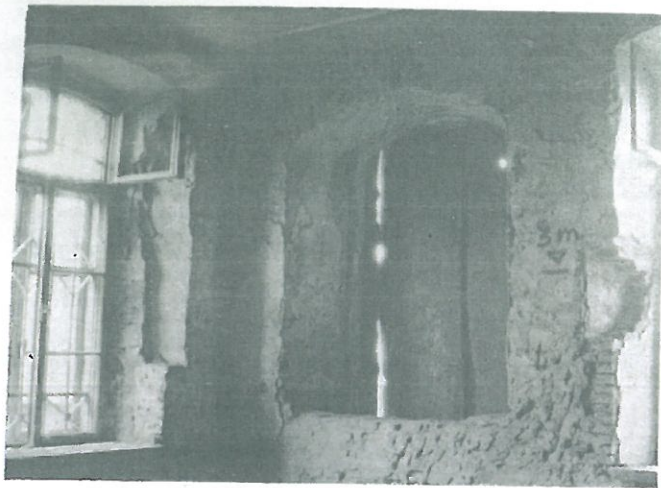


Fig. 11. Gol de fereastră original cu schița unui foișor pe șpalet.



Fig. 12. Schița foișorului pe șpaletul ferestrei de pe fațada sud.

coridorului. Și aici, gândul ne duce spre sacnasiul de la Potlogi, aflat, tot pe o fațadă scurtă, în legătură cu un degajament interior și cu pardoseala la un nivel mai ridicat decât cea a degajamentului.

În ceea ce privește fațada sudică, după demolarea corpului adăugat, în afara golurilor de fereastră originare, la capătul coridorului a apărut un gol de ușă original, a cărui funcțiune nu a putut fi explicată decât prin descoperirea unui puț-hasna de cărămidă, aflat la aproximativ 6 m de clădire. A apărut astfel ipoteza că, în acest loc, a putut exista o trecere pe stilpi de lemn către o „umblătoare” exterioară, soluție utilizată în această zonă a Olteniei și care poate fi anterioară amenajării „umblătorii” interioare.

În ceea ce privește parterul, decapările și cercetările arheologice au demonstrat că el aparține primei faze de construcție, cu zidărie de piatră de râu și cărămidă în casete. Toate zidurile interioare, cu excepția celui care susține încăperea „umblătorii”, sînt executate în aceeași tehnică. Singura zonă în care zidăria de la parter nu este executată în întregime în aceeași tehnică este partea centrală a fațadei vestice, ceea ce confirmă ipoteza că acest fapt s-a datorat unui eveniment cu repercusiuni pentru casa Cornea Brăiloiu.

Pe fața nordică, decaparea tencuielii a relevat că încăperea aflată pe locul actualei scări și cu acces pe sub corpul decroșat era legată de încăperea vecină, acoperită de o boltă, prin două goluri terminate în arc în plin centru. Ambele încăperi erau marcate în fațadă printr-un arc în plin centru, subliniat de o arhivoltă intrată, care împreună cu arcul gîrliciului pivniței alcătuiau o compoziție interesantă.

Funcțiunile și compoziția parterului casei Brăiloiu, cu o pivniță spațioasă îmbrăcată pe două părți de încăperi, avînd acces direct din exterior, caracteristici ce se pot găsi și mai



Fig. 13. Fațada de nord, înainte de începerea cercetărilor.



Fig. 14. Fațada de nord. Detaliu de zidărie.

tîrziu la o serie de clădiri din secolul al XVII-lea, se vor dezvolta fericit în cele două palate brincovenesti de la Potlogi și Mogoșoaia.

Briul, care separă cele două niveluri, executate în prima fază din cărămidă special profilată, pe fațadele de sud și în mare parte pe cele de nord și sud, este executat pe cea de vest din cărămidă obișnuită și acoperit cu tencuială.

Nu se pot determina înălțimea și coronamentul clădirii, intrucît partea superioară a zidurilor, de la aproximativ 3 m peste pardoseala parterului, este refăcută cu alt tip de cărămidă și mortar, datorită probabil transformărilor de la 1865.

Trecînd dincolo de problemele pe care clădirea propriu-zisă le-a ridicat, este normal a se urmări în continuare concepția arhitecturală de sistematizare a terenului.

Sondajele arheologice executate în curte au determinat fundațiile unor ziduri de 70 cm lățime, cu fragmente de zidărie de piatră și cărămidă în casete, paralele cu fațada vestică a casei și prelungind-o, spre nord, pînă la zidul bisericii, iar spre sud pe o lungime de 17,70 m.

Continuîndu-se cercetarea fundațiilor zidului de incintă, a fost găsit conturul lor pe terenul în ușoară pantă din fața clădirii. Aceste ziduri, corespunzînd primei faze de construcție, determinau, se pare, spre lunca Jiului grădina, separînd această zonă în același timp de curtea din spate cu anexele și partea gospodărească, inclusiv curtea de primire.

Restul zidurilor de incintă care înconjurau curtea din spate se pot citi pe terenul de sport al școlii vecine, la o distanță de aproximativ 60 m de casă, în colțul dinspre zidul bisericii putîndu-se desluși urmele unor construcții care puteau fi ale cuhniei, amplasate de obicei în această zonă în exemplele de mai tîrziu.

Dealtfel, și o clădire relativ mai nouă, cu funcție de grajd, se pare că a fost ridicată tot în această zonă, pe conturul zidului de incintă dispărut astăzi.

Sistematizarea terenului, corespunzând primei faze de construcție a casei, așa cum apare din cercetările efectuate, permite a se determina concepția arhitecturală a casei lui Barbu Cluceru și apoi a lui Cornea Brăiloiu.

Așezarea casei în mijlocul incintei și împărțirea terenului în curte de serviciu și grădină par a face excepție de la curțile domnești și boierești care, în această vreme, aveau amplasate casa într-unul din colțurile incintei, anunțând astfel planul tipic de curte brincovenească, așa cum este la Potlogi.

*
* *

Sintetizând rezultatele cercetărilor de arhitectură și arheologie efectuate la Casa Brăiloiu și Vădeni, apar două elemente importante:

— Pe de o parte, sistematizarea curții și arhitectura casei din prima fază de construcție, corespunzând secolului al XVI-lea, prezintă caracteristicile unui anumit tip de reședință boierească, care se pare a influențat pe constructorii canta-

uzini și brincovenești, alți în ceea ce privește împărțirea curții în zone specializate (curte de primire, de serviciu și grădină), cât și în ceea ce privește planul parterului cu o pivniță boltită, mărginită pe două laturi de încăperi cu acces direct din exterior.

— Pe de altă parte, este evident că arhitectura brincovenească, la rindul ei, a influențat fundamental, în a doua perioadă de construcție, corespunzând sfârșitului secolului al XVII-lea, funcțiile și compartimentarea etajului, cât și plastica arhitecturală, prin utilizarea pietrei sculptate în decorarea unor elemente de compoziție tipic brincovenească, cum sînt coloanele loggiei. Probabil că hrîsovol din 1700, menționînd că marele ban Cornea Brăiloiu „a ridicat case de pia-tră”, se referă tocmai la această utilizare a pietrei, întrucît zidăria epocii sale nu folosea piatra ca zidăria contemporană strămoșului său.

În concluzie, se poate spune că acest monument reprezintă unul dintre cele mai importante și mai interesante vechi reședințe ale Olteniei, care păstrează în compoziția sa arhitecturală — rod al reflexului concepției constructive și al plasticii brincovenești — structura și planimetria unei curți boierești de la sfîrșitul secolului al XVI-lea.

SUMMARY

The Cornea Brăiloiu house in Vădeni is mentioned for the first time in a paper issued by Constantin Brîncoveanu's court on March 10th, 1700, saying that the great Ban Cornea Brăiloiu built a stone house over a previous settlement which had belonged to his forefather Barbu Cluceru, who seems to have lived in late 16th century.

The house has a ground and first floor, the former including a great vaulted cellar, sheltered on two sides by rooms leading into the courtyard, the latter with rooms lying on both sides of a median passage.

The building underwent many changes in time, mainly towards the end of the 19th century.

Architectural and archaeological research carried out for restoration purposes have attributed the brickwork on the ground floor, and possibly that on the first floor too, to the first building stage, i.e. the 16th century.

Works undertaken in late 17th century pointed out a loggia built on the first floor, adorned with stone columns carved in a brancovenian fashion, adjoining a sanitary accommodation, and on the northern façade, a protruding body playing the role of a "sacnăsiu". The typically brancovenian compositional plan is completed by look out tower with a

wooden staircase running into the building, on the side opposite to the loggia.

Archaeological research has determined, besides the 16th century foundations, architectural items and the precincts brickwork delimiting two courtyards, an eastward courtyard for annexes-guest-welcoming and a westward garden viewed from the loggia.

The surveys carried out at the Costea Brăiloiu house lead us to the following conclusions:

— The precincts structure and the first level architecture corresponding to the first building stage display certain features which distinguish it from other buildings of the same epoch, and possibly exert an influence upon Constantin Brîncoveanu's master builders.

— Brancovenian architecture, enhanced in greatness by the Potlogi Castle, considerably alters the transformations brought by Cornea Brăiloiu upon the older building both in the plan and façade composition and in the architectural plasticity, due to the presence of the carved stone.

These characteristics of the Cornea Brăiloiu house make it one of the most significant civil buildings in the whole Oltenia, from the point of view of both its old age and its valuable architectural features.

PICTURA MURALĂ A UNOR MONUMENTE DIN SIBIU

ANDREI KERTESZ-BÁDRUS

Cu puține excepții, respectiv fresca din biserica evanghelică¹ și aceea din imobilul din Piața 6 Martie nr. 22², bibliografia referitoare la pictura murală din Sibiu este destul de săracă. Din cadrul ei putem aminti doar lucrarea lui Emil Sigerus *Von alten Hermannstadt*³, câteva articole ale aceluiași autor, publicate cu ocazia unor descoperiri de la începutul

secolului⁴ și un studiu al lui Pavel Binder care corelează informațiile provenind de la E. Sigerus cu datele referitoare la pictura murală din Brașov⁵. Explicația acestei stări de fapt se datorează puținătății materialului figurativ ce s-a păstrat, o mare parte din operele care au existat la Sibiu fiind cunoscute doar în mod indirect, din documente, descrieri, fotografii sau copii.

Deși existența pictorilor și, implicit, a picturii este atestată documentar din al VIII-lea deceniu al secolului al XIV-lea, pînă la 1400 fiind cunoscuți în Sibiu nu mai puțin de 3 pictori⁶, către mijlocul secolului următor sau, mai precis, pînă la 1445 de cînd datează remarcabila frescă a lui Johan-

¹ Principalele referiri bibliografice se găsesc în: Reissenberger, L. *Die evang. Pfarrkirche A. B. in Hermannstadt*, Hermannstadt, 1884; V. Roth, *Deutsche Kunst in Siebenbürgen*, München, 1906; A. Hekler, *Ungarische Kunstgeschichte*, Berlin, 1937; D. Radocsay, *A középkori Magyarországon falképek*, Budapest, 1954; V. Vătășianu, *Istoria artei feudale în Țările Române*, I, București, 1959; V. Drăguț, *Arta gotică în România*, București, 1980.

² V. Drăguț, *O pictură murală laică din Sibiu la 1631*, în „Studii și cercetări de istoria artei”, IX, 2/1962; A. Haldner, *Der Jagdfries (1631) im Haus nr. 22 auf dem Kleinen Ring*, in *Forschungen zur Volks- und Landeskunde*, 14, 1/1971; Idem, *Tematica picturilor murale din Piața 6 Martie Sibiu*, în *Studii și comunicări*, Muzeul Brukenthal — arheologie-istorie, nr. 21, 1981, p. 93—97.

³ E. Sigerus, *Von alten Hermannstadt*, I—III, Hermannstadt, 1922—1928.

⁴ Idem, *Waren die Wohnungen unserer Vorfahren bemalt?*, in „Korrespondenzblatt des Vereins für siebenbürgische Landeskunde”, XIII, 1890, p. 1—2; idem, *Alle Wandbilder*, in „Korrespondenzblatt...”, XXV, 1902, p. 162—163; idem, *Alles Wandbild*, in „Korrespondenzblatt...”, XXXII, 1911, p. 138.

⁵ P. Binder, *Date despre picturile murale din secolul al XVI-lea dela Brașov și Sibiu*, in „Buletinul monumentelor istorice”, XL, 2/1971.

⁶ În intervalul 1372—1400 sînt menționați la Sibiu pictorii Johannes (1372, 1380), Jacobus (1373), Nicolaus (1386).

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** PUZ - PENTRU RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ÎN SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI AFERENTE

- **Beneficiar:** GHINEA VALERIU WILLY

- **Proiectant:** S.C. PVD ARHITECT S.R.L. Tg. - Jiu;

șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)

- **Data elaborării:** MARTIE 2023

1.2. Obiectul lucrării

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Tg.-Jiu, strada Dumbrava, f.n., nr. cad 68863 (constituit prin alipirea terenurilor cu nr. cad.: 42122 și 42125), județul GORJ, în vederea realizării obiectivului "RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ÎN SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI AFERENTE".

În conformitate cu PUG mun. Tg.- Jiu aprobat, terenul studiat, compus din teren cu nr. cadastral 42122 și 42125, este situat în intravilanul mun. Tg.- Jiu, între strada Dumbrava și strada de acces la biserica Adormirea Maicii Domnului, UTR 1 - zonă locuințe individuale B-dul Ecaterina Teodorescu, subzona Isî 1.1 instituții publice, servicii –terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse, pentru care POT maxim = 30% și CUT maxim = 0,90. Zona este predominantă – locuințe și funcțiuni complementare cu regim de P ... P+2, cu Hmaxim la cornișă de 10,00 m.

Conform Certificat de Urbanism nr. 50 din 17.01.2023, se solicită elaborare PUZ pentru reconversie funcțională din subzonă de instituții și servicii publice în subzonă predominant rezidențială cu dotări aferente, care să reglementeze situația terenului studiat pentru care beneficiarul a solicitat PUZ în vederea construirii de locuințe colective, spații comerciale și sistematizare pe verticală.

Conform Act de alipire, autentificat sub nr. 4747 din 10.08.2023 la BNP Părău Claudia Rădița, terenul studiat este de 6.886,00 mp și se compune din două parcele

alipite: teren curți-construcții în suprafață de 816,00 mp (fost nr. cad. 42122) și teren pășune în suprafață 6.070,00 mp (fost nr. cad. 42125).

POT existent = 0,00% și CUT existent = 0,00.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului, terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, dacă este cazul;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Plan Urbanistic General Târgu-Jiu, aprobat prin HCL nr.159/1998, prelungit conform HCL nr.192/2020;

Regulament Local de Urbanism – Târgu-Jiu (RLU);

Planuri Cadastrale, Planuri amplasament și delimitare – scara: 1/500;

Ridicare topografică – scara 1/500;

Studiu Geotehnic;

Bază legală:

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
 - Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010;
 - Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privin protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
 - Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
 - Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Tg.- Jiu, între strada Dumbrava și strada de acces la biserica Adormirea Maicii Domnului, UTR 1 - zonă locuințe individuale B-dul Ecaterina Teodorescu, subzona Isf 1.1 instituții publice, servicii – terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse, pentru care POT maxim = 30% și CUT maxim = 0,90.

În prezent, zona din care face parte terenul studiat, este o zonă neomogenă din punct de vedere urbanistic, arhitectural și funcțional. Construcțiile din zonă sunt, predominant, destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de P ... P+2 și cu Hmaxim la cornișă de 10,00 m, dar sunt și excepții de locuințe colective P+4, sau construcții pentru învățământ P+3.

Zona s-a dezvoltat de-a lungul timpului, având pe latura nord-vest ansamblul Cornea Brăiloiu și Parohia Vădeni (Biserica Adormirea Maicii Domnului), iar apoi, la b-dul Ecaterina Teodorescu (fost b-dul 1 Mai) au fost ridicate, pe latura sud-est, ansamblul de locuințe colective cu regim de înălțime P+1 până la P+4.

Pe latura nord-est sunt terenurile de joacă și sport ale Școlii Generale nr. 7. Tot pe latura nord-est, între terenul de sport și biserică s-a construit în 2024 o grădiniță, iar în spatele ei sunt realizate locuințe individuale.

Pe latura sud-vest Primăria a realizat o parcare auto, vis-à-vis de DGASPC Gorj - Complexul de servicii comunitare pentru copilul în dificultate.

Studiul istorico-arhitectural privind zona de protecție a Ansamblului Cornea Brăiloiu este întocmit de arhitect Cămuș Iulian și este atașat la prezenta documentație.

Propunerile din prezentul PUZ de realizare de locuințe colective cu spații comerciale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii și parcuri auto, continua, din punct de vedere funcțional și urbanistic, ansamblul de locuințe colective existent pe latura sud-est (la bulevardul Ecaterina Teodorescu).

Prin PUZ se mai propune schimbarea destinației terenului cu categoria de folosință pășune (6.070,00 mp) în terenuri curți-construcții.

Funcțiunea dominantă în zonă este de locuire colectivă.

Regimul de înălțime propus este P+3.

Funcțiuni admise în zonă:

- Locuințe colective cu maxim P+3 niveluri.
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.
- is –instituții și servicii publice.

Funcțiuni interzise în zonă:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- Realizarea unor false mansarde.
- Construcții provizorii;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros și depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de

terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) -locuințe – 50 m de la limita acestuia
 - Zplea (LEA) -conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) -15 m;
 - Zpg (transport gaz) -50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) -30m de la ziduri;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, cu număr cadastral 68863, este situat între strada Dumbrava și strada de acces la biserica Adormirea Maicii Domnului în intravilanul municipiului Tg.- Jiu, jud. Gorj, UTR 1 - zonă locuințe individuale B-dul Ecaterina Teodoroiu, subzona Isî 1.1 instituții publice, servicii – terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse.

Zona studiată este în suprafață de 6.886,00 mp și se compune din:

- Teren curți-construcții, cu suprafața de 816,00 mp,
- Teren pășune, cu suprafața de 6886,00 mp.

Terenul studiat se învecinează:

- la nord-est cu stradă acces la Biserica Adormirea Maicii Domnului (Parohia Vădeni), proprietatea Municipiului Tg.– Jiu;
- la sud-est cu strada Dumbrava și parcare (teren cu nr. cad. 43352);
- la sud-vest cu teren locuințe colective, proprietatea Municipiului Tg.– Jiu;
- la nord-vest cu teren cu nr. cad. 43352, ansamblul curții Cornea Brăiloiu și Parohia Vădeni (Biserica Adormirea Maicii Domnului).

Regimul fiscal este cel pentru localități urbane, conform HCL nr. 720 din 27.12.2022.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic întocmit de SC FREYA PROJECT SRL (verificator dipl. ing. Chiriac Raul Dumitru) prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA;

Stratificația terenului:

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează. Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior.

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, au fost executate 4 sondaje geotehnice - S1 - S2, până la adâncimea de 2,00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Sondaj - S1

0,00 - 0,30 m - sol vegetal;

0,30 - 0,90 m - argilă nisipoasă, cafenie;

0,90 - 2,00 m – nisip grosier, pietriș și bolovăniș.

Sondaj – S2

0,00 - 0,20 m - sol vegetal;

0,20 - 0,90 m - argilă vineție;

0,90 - 2,00 m – pietriș grosier și nisip (balast).

Sondaj – S3

0,00 - 0,30 m - sol vegetal;

0,30 - 0,90 m - argilă nisipoasă, cafenie;
0,90 - 2,00 m – nisip grosier, pietriș și bolovăniș.

Sondaj – S4

0,00 - 0,20 m - sol vegetal;
0,20 - 0,90 m - argilă nisipoasă-cafenie;
0,90 - 2,00 m – pietriș grosier și nisip (balast).

Sub stratul cu pietrișuri, în zona activă a fundațiilor obiectivelor, se dezvoltă roca de bază – reper argilo-mărnoasă vineție a fundamentului geologic din zonă.

Indici geotehnici de bază ai terenului

Pe intervale de adâncime, depozitele care alcătuiesc stratificația terenului de fundare, sunt caracterizate de următorii indici geotehnici de bază:

a) Stratul cu argile nisipoasă – cafenie de la suprafața pietrișurilor,

- | | |
|---|---|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 24,70\%$; |
| - greutatea volumică la umiditatea naturală | - $\gamma_w = 19,80 \text{ KN/nr}$; |
| - porozitatea | - $n\% = 42,35\%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,72$; |
| - indicele de plasticitate | - $i_p = 21,00$ (cu plasticitate mijlocie); |
| - indicele de consistență | - $l_c = 0,83$ (plastic vârtosă); |
| - gradul de umiditate | - $S_r = 0,78$ (practic saturat); |
| - unghiul de frecare interioară | - $\phi^\circ = 18^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 16 \text{ kPa}$; |

b) Stratul cu pietrișul cu nisip grosier și bolovăniș care constituie stratul de fundare.

- | | |
|---|--|
| - umiditatea naturală | - $w \% = 7,0 \%$; |
| - greutatea volumică | - $\gamma_w = 20,7 \text{ KN / m}^3$; |
| - porozitatea | - $n \% = 34,0 \%$; |
| - indicele porilor | - $e = 0,51$; |
| - unghi de frecare interioară | - $\phi^\circ = 30^\circ$; |
| - coeziunea | - $c = 0,00 \text{ kPa}$; |
| - coeficientul de neuniformitate granulometrică | $U_n = 34,00$ |

fracții granulometrice

- 36,00 % = bolovăniș;
- 30,50 % = pietriș mare;
- 20,00 % = pietriș mic;
- 7,50 % = nisip mare;
- 4,00 % = nisip mijlociu;
- 2,00 % = nisip fin;

Condiții de fundare

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

- Stratul de fundare este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă
- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare alcătuit din nisip grosier, pietriș și bolovăniș este de 250 kPa.
- Presiunea convențională de calcul a stratului argilos este de 220 kPa.
- Adâncimea minimă de fundare recomandată este de -1,00 m față de terenul natural.
- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia NP112/2014.
- Din punct de vedere seismic, conform P 100 – 1/ 2006, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:
 - Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani este de 0,15 g;
 - Perioada de colț $T_c = 0,70$ sec,
 - Informativ, cf. SR 11100-1/1993, intensitatea = 7, pe scara MSK
 - Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă (gz) este de $2,0 \text{ KN/m}^2$
- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.
- Sarcina datorită acțiunii vântului (gv) este de $0,40 \text{ KN/m}^2$
- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80-0,90 m .
- Conform normelor TS terenul este tare.

RECOMANDĂRI GEOTEHNICE

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.
- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.
- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.
- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.
- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil, tasat corespunzător.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din strada Dumbrava (lățime = 7,00 m) și strada de acces la proprietatea Parohiei Vădeni (lățime = 5,00 m), ambele străzi fiind asfaltate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, este de 6.886,00 mp

Conform extras de carte funciară, terenul studiat este liber de construcții.

- POT existent = 0,00% și CUT existent = 0,00.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

În zonă, la ansamblul de locuințe colective și de-a lungul străzii Dumbrava există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă potabilă;
- alimentare cu energie electrică;

- rețea telecomunicații/internet;
- rețea subterană de gaze;
- rețea de canalizare ape menajere;
- rețea de canalizare ape pluviale.

În zonă telefonie mobilă (Vodafone, Orange, DIGI și Telekom) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 și sunt preluate din P.U.G. - ul municipiului Tg.- Jiu și din Studiul geotehnic întocmit de S.C. FREYA PROIECT S.R.L.

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

Activitatea propusă a obiectivului nu este una poluantă, efectul este doar pe perioada execuției lucrărilor.

În zonă există valori de patrimoniu ce necesită protecție - Ansamblul curții Cornea Brăiloiu (GJ II-m-A-0918501).

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține la parametrii maximi, în condițiile respectării legislației în vigoare, prin realizarea unor investiții rezidențiale (imobile de locuit cu garsoniere, studiouri, apartamente de 2 camere), care să aducă un confort de locuire atractiv pentru cumpărători.

Aceste opțiuni ale beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă, iar prin extinderea accesului auto, pietonal și al rețelelor tehnico-edilitare, zona devine și

mai interesantă pentru viitorii locuitori.

Prin implementarea construcțiilor dorite, se îmbunătățește imaginea zonei, din punct de vedere urbanistic, arhitectural și peisagistic.

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg.-Jiu cu nr. 50/17.01. 2023 se solicită elaborarea PUZ și a Regulamentului local de urbanism.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Terenul este liber de sarcini.

La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Tg.- Jiu și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul aprobat, în UTR 1 - zonă locuințe individuale B-dul Ecaterina Teodorescu, subzona Is1 1.1 instituții publice, servicii – terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse.

Se propune schimbarea destinației terenului pășune, în teren curți-construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

Se propun 5 imobile pentru locuințe colective, în regim de înălțime P+3 și un imobil pentru spații comerciale și prestări servicii, cu regim de înălțime parter (P).

Se propune realizarea unei străzi 7,00 m lățime cu dublu sens, care să lege strada Dumbrava de strada de acces la biserică, iar din aceasta se vor realiza străzi de 5,00 m cu dublu sens care vor deservi parcurile propuse.

Străzile interioare, propuse, vor avea trotuare, pe ambele părți, de 1,00 m lățime și trotuar de 2,00 m în zona imobilului pentru comerț și prestări servicii.

Se propune amenajarea unui spațiu de joacă pentru copii, platformă de gunoi și spații verzi.

De asemenea, se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asfaltarea sau betonarea acestora, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare și realizarea bransamentelor necesare la rețelele stradale existente în zonă.

Pe suprafața de teren studiată au fost efectuate:

- Studiu topografic
- Studio geotehnic

3.2. Prevederi ale PUG Tg.-Jiu și studii urbanistice aprobate în zonă

Pentru zona studiată în PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

Folosința actuală a terenului (6.886,00 mp) este de teren curți-construcții (816,00 mp) și pășune (6.070,00 mp).

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR nr. 1 – zonă locuințe individuale B-dul Ecaterina Teodorescu, subzona Isf 1.1 instituții publice, servicii – terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse.

Funcțiuni admise în zonă :

- LM – locuințe joase
- LI - locuințe înalte
- IS - instituții publice și servicii
- P.p, P.sq – perdele de protecție, squar
- CC.r – căi de comunicație rutieră

Funcțiuni admise propuse în zonă :

- Funcțiuni mixte – zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente);
- Căi de acces rutiere și pietonale;
- Obiective de utilitate publică;
- Racorduri și bransamente la rețelele de utilități tehnico-edilitare;
- Parcări pentru funcțiunea propusă;

- Spații verzi și plantate;
- Spații amenajate de joacă pentru copii;
- Platformă îngropată pentru gunoi selectiv;
- Echipamente publice specifice zonei.

Funcțiuni interzise în zonă:

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

- Realizarea unor false mansarde.
 - Construcții provizorii;
 - Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozități de materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - Stații de betoane;
 - Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - Spălătorii chimice;
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) - locuințe – 50 m de la limita acestuia

- Zplea (LEA) - conform aviz ELECTRICA;
- Zpa (albii) - 15 m;
- Zpg (transport gaz) - 50 m de o parte și de alta a conductelor;
- ZpTEa (gospodărie ape) - 30 m de la ziduri;

- Se interzice autorizarea și construirea în zona de protecție a Ansamblului Cornea Brăiloiu fără avizul Ministerului Culturii (Direcția Județeană de Cultură Gorj).

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

Soluția urbanistică urmărește integrarea funcțională a locuințelor propuse, conform HG 525/1996, RGU-Anexa 2. punctul 2.1, subpunctul 2.1.5 pentru - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente), procent maxim = 40%.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat, liber de construcții, amplasat între două străzi cu acces direct din strada Dumbrava și drumul public care duce la Parohia Vădeni și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, existente atât de-a lungul străzilor cât și în ansamblul de locuințe colective de la strada Ecaterina Teodoroiu, cu care se învecinează, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarilor de a face demersurile privind schimbarea destinației terenului în teren curți-construcții și crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe colective și spații destinate pentru servicii și comerț. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

3.4. Modernizarea circulației.

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face direct din strada Dumbrava și strada de acces la proprietatea Parohiei Vădeni, ambele străzi fiind asfaltate.

Accesul auto și pietonal la construcțiile propuse se va realiza, fie direct din strada de acces la Parohia Vădeni, fie din străzi propuse în interiorul parcelei.

Strada propusă să facă legătura între cele două existente va fi de 7,00 m iar celelalte străzi interioare vor fi de 5,00 m.

Parcările propuse în număr de 106 vor fi de 2,50 x 5,00 m, iar trotuarele propuse, de o parte și cealaltă, de 1,00 m și 2,00 m pentru zona comercială și prestări servicii.

Imobilele propuse nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principala funcțiune a terenului studiat este de locuire (locuințe colective).

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren curti-construcții, din care: - construcții	816,00 0,00	11,85% 0,00%	2410,00	35,00%
Teren pășune Spații verzi	6070,00	88,15%	480,00	6,97%
Circulații auto și parcare din care: stradă propusă parcare propusă	0,00	0,00%	3056,00 1731,00 1325,00	44,38% 25,14% 19,24%
Circulații pietonale/Trotuare	0,00	0,00%	580,00	8,42%
Loc de joacă	0,00	0,00%	336,00	4,88%
Platformă gunoi	0,00	0,00%	24,00	0,35%

Steren studiat 6.886,00 100,00% 6.886,00 100,00%

CUT admis conform Aviz Studiu de Oportunitate = 1,40

S desfășurat propus = 8140,00 mp CUT propus = 1,18

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza de-a lungul străzii interioare propuse care se va racordala toate rețelele tehnico-edilitare, existente în zonă, la nivel stradal:

- Rețea electrică;
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă;

- Rețea canalizare ape menajere;
- Rețea canalizare ape pluviale;
- Rețea telecomunicații/internet.

Obiectivele propuse vor fi racordate la sistemele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare ape pluviale, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații/internet și colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă pe strada Dumbrava.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră se va realiza la rețeaua existentă pe strada Dumbrava.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zona străzii Dumbrava, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordarea la rețeaua existentă în zona străzii Dumbrava, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare.

Obiectivele propuse vor constitui noi consumatori de gaze naturale.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

Gospodărie comunală

În zona nord-est, lângă parcare este prevăzută o platformă îngropată pentru colectarea gunoiului selectiv, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

3.7. Protecția mediului

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va

determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și crează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, plantate sau cultivate de minim 2,00 mp/locatar (184,00 mp), iar prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate propuse, sunt prevăzute să ocupe cca. 6,97% (480,00 mp), încadrându-se în prevederile RGU.

a) Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurare în emisar natural.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător.

Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere.

În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

b) Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere

prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehyde, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de execuție (de implementare a proiectelor) se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului.

În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- Utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- Manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (L_{eq}) în cartierele de locuințe prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23-07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(LA_{eqT})$, măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot $L(A_{eqT})$ nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

d) Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

e) Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute prin investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redacte

circuitului initial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrărilor de construcție a obiectivelor se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivelor propuse se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Datorită amplasării și orientării față de punctele cardinale, imobilele propuse nu afectează sub nici o formă imobilele cu care se învecinează.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D) 1.1. din Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și locuinței privind durata minimă de însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb.sau 21 oct.).

h) Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- Alegerea variantelor de utilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidențagestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc.).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

După realizarea investițiilor propuse suprafața de teren destinată circulației auto și pietonală urmează să fie trecută în domeniul public.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – PENTRU RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ÎN SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI AFERENTE s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introduse în documentație, condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Tg.- Jiu, are o suprafață de 6.886,00 mp și se compune din:
- Teren curți-construcții cu suprafața de 816,00 mp,
- Teren pășune, cu suprafața de 6.070,00 mp.

Terenul studiat cu nr. cad. 68863 este în proprietatea d-lui Ghinea Valeriu Willy, căsătorit cu Ghinea Ileana Cristina, în conformitate cu Actele notariale nr. 2093/28.03.2019, 2103/28.03.2019 și Actul de Alipire autentificat cu nr. 4747 din 10.08.2024 emise de notar public Părau Claudia Rădița.

-
- Amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
 - Se propune schimbarea destinației terenului pășune, în teren curți-construcții pentru locuințe colective și dotări aferente (funcțiuni complementare).
 - Se propun 5 imobile pentru locuințe colective, în regim de înălțime P+3 și un corp destinat pentru spații comerciale și prestări servicii, în regim de înălțime parter (P).
 - Se propune realizarea unei străzi cu dublu sens, de 7,00 m lățime, care să facă legătura între cele două străzi existente (strada Dumbrava și strada de acces la biserică) și realizarea de străzi interioare cu dublu sens, de 5,00 m lățime, care să deservească parcărilor propuse (106 locuri de parcare).
 - Se propun trotuare, pe ambele părți a străzilor de 1,00 m lățime și de trotuar de 2,00 m în zona spațiului comercial și prestări servicii.
 - Se propune amenajarea unui spațiu de joacă pentru copii, o platformă de gunoi selective, îngropată și spații verzi.
 - De asemenea, se propune realizarea tuturor rețelelor tehnico edilitare îngropat, sub străzile și trotuarele propuse, înainte de asphaltarea sau betonarea acestora, astfel încât să nu fie nevoie de spargerii ulterioare și realizarea branșamentelor necesare la rețelele stradale existente în zonă.

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-a avut în vedere:

- destinația clădirii;
- cerințele proprietarului;
- efecte compoziționale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

Criteriile în baza cărora s-a propus regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

Amplasarea imobilelor propuse nu va afecta în nici un fel Ansamblul curții Cornea Brăiloiu (GJ II-m-A-0918501) și va aduce plus valoare zonei studiate.

Bilanțul teritorial existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren curți-construcții, din care: - construcții	816,00 0,00	11,85% 0,00%	2410,00	35,00%
Teren pășune Spații verzi	6070,00	88,15%	520,00	7,55%
Circulații auto și parcare din care: stradă propusă parcare propusă	0,00	0,00%	3016,00 1691,00 1325,00	43,80% 24,55% 19,24%
Circulații pietonale/Trotuare	0,00	0,00%	580,00	8,42%
Loc de joacă	0,00	0,00%	336,00	4,88%
Platformă gunoi	0,00	0,00%	24,00	0,35%

Steren studiat 6.886,00 100,00% 6.886,00 100,00%

CUT admis conform Aviz Studiu de Oportunitate = 1,40

S desfășurat propus = 8140,00 mp CUT propus = 1,18

Poziționările imobilelor ce compun investițiile propuse, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.), cu încadrarea lor în zonele edificabile prezentate în PUZ.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilele propuse se integrează natural în zonă oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de locuințe în localitate.

Considerăm ca obiectivele de investiție propuse pot avea un impact pozitiv din punct de vedere economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

Proprietarul terenului va suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu bransamentele necesare.

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII
PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3

A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice

a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Studiu de prefazibilitate Studiu de fezabilitate Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini Verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar

B. Cheltuieli pentru realizarea investiției

b1.	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului Cheltuieli pentru amenajarea terenului Cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4.	Cheltuieli pentru investițiile de bază Construcții și instalații Montaj utilaje tehnologice Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj Utilaje fără montaj și echipamente de transport Dotări Active necorporale	Proprietar
b5.	Alte cheltuieli Organizare de șantier Comisioane, taxe, cost credit Cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

Prezentul P.U.Z. are un caracter director de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare, și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Jiu.

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Aparegio Gorj S.A., Distribuție Energie Oltenia S.A., Distrigaz Sud Rețele S.A., Direcția pentru Cultură Gorj, Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj, Direcția pentru agricultură și Dezvoltare Rurală, ANIF Gorj, Arhitect șef Consiliul Județean Gorj);

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Aviz DSP Gorj, Aparegio Gorj S.A., Distribuție Energie Oltenia S.A., Distrigaz Sud Rețele S.A., ISU Gorj, OCPI Gorj, Direcția pentru Cultură Gorj, Comisia de circulație din cadrul Primăriei mun. Tg.-Jiu);
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.
3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului.

Aceasta se face în ședința Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al mun. Tg.- Jiu.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).



Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)



CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L – locuirea
- C – căi de comunicație
- SP – spații plantate, agrement, sport
- GC – gospodărie comunală
- TR – echipare edilitară

V. Unități teritoriale de referință

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFEREN P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- RGU, aprobat prin HGR 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ – ul și RLU aferent PUZ odată aprobat, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se eliberează certificatele de urbanism pentru obiectivele incluse în PUZ și autorizațiile de

construire, acesta se va integra în prevediile planului urbanistic general al Municipiului Târgu-Jiu.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru al unui teren din intravilanul municipiului Tg.- Jiu, str. Dumbrava, f.n., nr. cad. 68863, jud. Gorj, situat în UTR 1 - zonă locuințe individuale B-dul Ecaterina Teodoroiu, subzona Isî 1.1 instituții publice, servicii – terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate sunt norme deja stabilite în UTR 1, pentru subzonele preponderent rezidențiale cu dotări aferente, care se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.- Jiu.

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal – reconversie funcțională din subzonă de instituții și servicii publice în subzonă predominant rezidențială cu dotări aferente, conform avizului de oportunitate nr. 120/13.08.2024, cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al PUZ-ului. Planul urbanistic zonal și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea d-lui Ghinea Valeriu Willy căsătorit cu Ghinea Ileana Cristina.

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Tg.- Jiu și se află în UTR 1 - zonă locuințe individuale B-dul Ecaterina Teodoroiu, subzona Isî 1.1 instituții publice, servicii – terenuri pentru construcții de învățământ existente/propuse.

Terenul are o suprafață de 6.886,00 mp și se compune dintr-un teren curți-construcții cu suprafața de 816,00 mp și un teren pășune, cu suprafața de 6.070,00 mp.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în

2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 – Codul administrativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii .
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000*, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național .
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice .

-
- Ordinul nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale .
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
 - Ordinul nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor .
 - Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor .
 - Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 - Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
 - Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
 - Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
 - Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Reglementările propuse se aplică pentru terenul cu nr. cadastral 68863 situat în mun. Tg.-Jiu, str. Dumbrava, f.n., jud. Gorj.

Zonele de protecție și interdicție de construire sunt de 2,00 m, față de vecinătățile sud-vest și nord-vest și minim 5,00 m față de parări, pentru fațadele cu camere de locuit (dormitoare).

Funcțiuni admise - Funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit, care se pot realiza la parterul imobilelor propuse, alipită lor sau în construcție independentă - comerț, servicii, activități administrative și/sau financiar bancare, cabinete medicale, etc., locuri de joacă pentru copii, parcaje aferente funcțiunilor propuse, platformă îngropată pentru colectarea gunoiului selectiv, infrastructură edilitară necesară dezvoltării zonei.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiuni permise sunt următoarele:

LI.p. –zonă rezidențială de locuințe colective propuse, cu regim de înălțime maxim P+3E, cu Hmaxim atic/cornișă =12,60 m pentru construcții în terasă, respectiv 16,80 m pentru construcții cu șarpantă;

Is –zonă de instituții publice și servicii;

P.p, P.sq – perdele de protecție, squar, loc de joacă pentru copii

CCr –căi de comunicație rutieră și construcții aferente –zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.

Funcțiuni interzise:

-subzonă de unități industriale, depozitare și transport (cu excepția celor existente);

-subzonă de unități agricole;

-S –zonă cu destinație specială;

-ccf –căi de comunicație feroviară și construcții aferente aprobate.

Prezentul PUZ, după aprobare, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va introduce în reglementările din P.U.G. municipiul Târgu Jiu și va avea o valabilitate **de 4 ani**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;
- Interzicerea cu desăvârșire a depozitării materialelor și deșeurilor pe drumurile de acces sau în alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege, după aprobarea PUZ-lui cu introducerea terenurilor din extravilan în intravilan și schimbarea destinației terenurilor arabile în terenuri curți-construcții.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

-
- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr.77/N/1996.
 - Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat are în apropiere rețele de apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, telecomunicații/internet și gaze naturale.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul PUZ (funcțiunea de locuire).

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcției propuse
Sconstruit propus = 2410,00 mp P.O.T. maxim admis 35,00 %
C.U.T. maxim admis conform aviz Studiu de Oportunitate = 1,40
Sdesfășurat propus = 8140,00 mp C.U.T. maxim propus = 1,18
Nr. niveluri maxim admis 4. Regim maxim de înălțime propus P+3
Hmaxim atic/cornișă = 12,60 m pentru construcții în terasă, respectiv 16,80 m
pentru construcții cu șarpantă, măsurat de la CTS.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Terenul în suprafață de 1.731,00 mp destinat pentru circulație auto (străzi interioare) este propus să treacă în domeniul public, după ce va fi amenajat de către proprietar.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumurile publice

6.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public direct sau prin servitute. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- Se propune realizarea unei străzi cu dublu sens, de 7,00 m lățime, care să facă legătura între cele două străzi existente (strada Dumbrava și strada de acces la biserică) și realizarea de străzi interioare cu dublu sens, de 5,00 m lățime, care să deservească parcarile propuse (106 locuri de parcare).
- Se propun trotuare, pe ambele părți a străzilor de 1,00 m lățime și de trotuar de 2,00 m în zona spațiului comercial și prestări servicii.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul propus prin PUZ este de minim 2,00 m față de parcare existentă la strada Dumbrava, conform Planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, nr. 3.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele.

Retrageri obligatorii propuse pentru imobile:

- stradal: minim 2,00 m față de limita străzilor interioare, respectiv 5,00 m față de parcuri;
- laterala nord-est (drumul de acces la Parohia Vădeni): minim de 7,50 m;
- laterala sud-vest (spre parcare existentă): minim 2,00 m (fațade cu ferestre la încăperi destinate pentru băi sau bucătării);
- laterala sud-est - retragere minimă de 10,00 m;

Retrageri obligatorii pentru locul de joacă: minim 2,00 m față de lateralele sud-vest și nord-vest.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local aferent PUZ.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6,00 m.

Distanța dintre imobile este de 17,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

6.5. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri de locuințe propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie. Apartamentele propuse vor avea dormitoare și camerele de zi orientate spre sud-est și nord-vest.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu

prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice;
- durata minimă de însorire cerută de normele sanitare trebuie să fie 1-1,30 ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia cu avizul Poliției Rutiere.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Circulațiile auto vor fi asfaltate.

Pentru căile pietonale se recomandă utilizarea de pavele, sau IAU.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca la toate rețelele edilitare stradale, alimentare cu apă, canalizare ape menajere, canalizare ape pluviale, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații/internet, să se realizeze în subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice, sunt proprietatea publică a municipiului Târgu Jiu și a statului.

8.4. Alimentarea cu apă-canal

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipiului printr-o conductă de PEHD cu bransament la rețeaua publică din strada Dumbrava.

La trecerea conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

8.5. Alimentare cu apă caldă, se va detalia la DTAC

8.6. Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădiri vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare, descărcate prin intermediul unor racorduri din PVC, Dn 160 mm, spre canalizarea stradală existentă la strada Dumbrava.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de securitate în muncă specifice acestor lucrări.

8.7. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos, sau cu pompe de căldură.

8.8. Rețea de gaze naturale

Alimentarea se va face prin racordarea imobilelor propuse la rețeaua de gaze naturale existentă pe strada Dumbrava, pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.9. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea imobilelor propuse la rețeaua publică existentă în strada Dumbrava, aceasta se va realiza îngropat pe cheltuiala beneficiarului –în baza unui proiect de specialitate.

8.10. Telecomunicații

Pentru obiectivele propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, CATV și internet, prin racorduri la rețelele existente.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime P+3, Hmaxim la cornișă/atic = 12,60 m măsurată de la CTS, Hmaxim la coamă 16,80 m măsurată de la CTS, pentru acoperișuri tip șarpantă.

9.2. Aspectul exterior al construcției

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate (ansamblul de locuințe colective de la b-dul Ecaterina Teodorescu) și/sau Ansamblul curții Cornea Brăiloiu și se va detalia la fazele următoare DTAC, PT;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoarea acoperișului la imobil. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașe ale unor tipuri de arhitecturi nespecifice. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

9.3 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Sconstruit propus = 2410,00 mp P.O.T. maxim admis 35,00 %

C.U.T. maxim admis conform aviz Studiu de Oportunitate = 1,40

Sdesfășurat propus = 8140,00 mp C.U.T. maxim propus = 1,18

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectantul de specialitate și în conformitate cu Anexa 5 din RGU la HG 525/1996.

Prin urmare se vor amenaja în incinta proprietății – parcări la suprafață, un număr de 106 locuri (92 locuri pentru cele 92 unități locative propuse a se realiza, 10 locuri pentru vizitatori și 4 locuri aferente pentru spațiile comerciale).

Parcarea autovehiculelor pe carosabilul străzilor existente și propuse, sau pe trotuar este interzisă.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantație.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiului verde.

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate minim necesară este de 2,00 mp/locatar, dar în condițiile prezentate suprafața va fi de cca. 6,97% .

10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale (loc de joacă, platformă gunoi), asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri decorative sau gard viu, necesare delimitării unor spații verzi de trotuare și/sau de ansamblurile urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea strictă a Codului Civil.

Se recomandă, la aliniamentul stradal, o împrejmuire de preferință transparentă, sau gard viu cu $H_{max} = 2,00$ m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează ca terenul studiat să aibă funcțiune de locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+3. De asemenea, pe terenul studiat se vor reglementa și subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, alei, accese pietonale și carosabile, preluarea apei pluviale, mobilier urban, etc.

Prevederi la nivelul unității teritoriale de referință UTR 1 – pentru subzonele preponderent rezidențiale cu dotări aferente, conform PUG mun. Tg.- Jiu, aprobat.

Funcțiunea dominantă: locuire (locuințe colective) .

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, birouri administrative, financiar bancare, servicii, sănătate (cabinete medicale), etc.

Utilizări permise: locuințe colective, spații la parter care deserveșc servicii, activități comerciale mixte, servicii profesionale, servicii sociale, sedii ale unor companii și firme, educaționale (after school), etc.

Utilizări premise cu condiții:

- se admite completarea cu clădiri comerciale fără a se afecta accesele carosabile, trecerile pietonale necesare și vegetația existentă.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de

terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limitele fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Terenul studiat va fi integrat în continuare, în UTR 1, dar va fi trecut din subzonă de unități publice și servicii în subzonă preponderent rezidențială cu dotări aferente.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (SC) și suprafața terenului (ST) pe care se amplasează construcția propusă autorizării, $POT = SC(mp)/ST(mp) \times 100$.

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. $CUT = SD(mp)/ST(mp)$.

P.O.T. propus = 35,00 % C.U.T. propus = 1,18 Nr. niveluri maxim = 4

Pentru amplasamentul studiat bilanțul teritorial și indici existent și propus este:

Destinație	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren curți-construcții, din care: - construcții	816,00 0,00	11,85% 0,00%	2410,00	35,00%
Teren pășune Spații verzi	6070,00	88,15%	520,00	7,55%
Circulații auto și parcare din care: stradă propusă parcare propusă	0,00	0,00%	3016,00 1691,00 1325,00	43,80% 24,55% 19,24%
Circulații pietonale/Trotuare	0,00	0,00%	580,00	8,42%
Loc de joacă	0,00	0,00%	336,00	4,88%
Platformă gunoi	0,00	0,00%	24,00	0,35%
Steren studiat	6.886,00	100,00%	6.886,00	100,00%

Prin PUZ se propune stabilirea zonei edificabile pentru realizarea a 5 imobile pentru locuințe colective, cu regim de înălțime maxim P+3. Alături de acestea se mai poate realiza și alte construcții cu funcțiuni complementare, spațiu servicii și/sau

comerț, loc de joacă pentru copii, spații verzi, parcări, platformă îngropată pentru gunoi selectiv.

Regim de înălțime P+3; Hmaxim la cornișă/atic 12,60 m măsurată de la CTS; Hmaxim la coamă 16,80 m măsurată de la CTS pentru acoperișuri tip șarpantă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- LI - locuințe înalte (P+3)
- IS - instituții publice și servicii
- P.p, P.sq – perdele de protecție, squar, spații joacă copii
- CC.r – căi de comunicație rutieră
- GC – gospodărie comunală (platformă gunoi)
- TE – echipare edilitară

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) -subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, populație cu structură omogenă, sistem parcelar și mod de construire omogene, folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR-uri alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

Având în vedere situația prezentată mai sus, considerăm că investițiile propuse de beneficiari se dorește a fi oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Investițiile propuse completează un gol existent între 2 străzi, în vecinătatea unui ansamblu de locuințe colective, într-o zonă în care cerințele pentru locuințe este mare, deoarece se află în apropierea unei zone industriale, situată vis-a-vis de b-dul Ecaterina Teodoriu.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona, clădirile propuse au un regim de înălțime maxim P+3, similar regimului de înălțime al blocurilor de la b-dul Ecaterina Teodoriu, care variază de la P+1 la P+4.

Prin realizarea imobilelor propuse, POT-ul va fi de 35,00% sub cel actual de 40,00%, iar CUT-ul va fi de 1,18, mai mare față de cel existent de 0,90, dar care se încadrează în cel stabilit pentru subzonele preponderent rezidențiale cu dotări aferente, care este de 1,40.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării și aprobării P.U.Z. și introducerea lor în baza de date, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă pentru a fi integrate în PUG-ul mun. Târgu Jiu.

CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă completează și detaliază reglementări existente în zonă. Deoarece zona din care face parte acest teren studiat se regăsește în vecinătate (zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare), se consideră oportună schimbarea reglementărilor pe terenul studiat. Se va avea în vedere respectarea acceselor (accese principale și accese secundare), retragerea față de limitele laterale și posterioare și amenajarea spațiilor exterioare (parcări, alei carosabile, spații verzi).



Întocmit,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD) DE



EXISTENT
p. p+1
POT 19 ... 27%
CUT 0,19 ... 0,27

PROPIUS
p. p+1
POT 30%
CUT 0,6 ... 0,9

ZONA PROTECTIE RETELE
ALIMENTARE CU
ENERGIE ELECTRICA

ZONA PROTECTIE
CIMITIRE

ZONA PROTECTIE
INFRASTRUCTURA
FEROVIARA

ZONA PROTECTIE MONUMENTE
DE ARHITECTURA

④ EXPROPRIERE
VEZI TABEL ANEXA

② EXPROPRIERE
VEZI TABEL
ANEXA

① EXPROPRIERE
VEZI TABEL
ANEXA

⑫ EXPROPRIERE
VEZI TABEL ANEXA
③ EXPROPRIERE
VEZI TABEL ANEXA

④ EXPROPRIERE
VEZI TABEL ANEXA

EXPROPRIERE
VEZI TABEL ANEXA ④

