

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire și avizare PUZ – construire hală depozitare și servicii
<b>Adresa:</b>	Mun. Tg-Jiu, Str. Narciselor, F.N., Jud. Gorj
<b>Beneficiar:</b>	Țilivea Ionuț Elvis

### Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat are nr. cad. 56264, este situat în Mun. Tg-Jiu, Str. Narciselor, F.N., Jud. Gorj, și aparține lui Țilivea Ionuț Elvis și Țilivea Elena-Alisa conform contract de vânzare cumpărare nr. 5637/12.09.2024 emis de S.P.N. Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părău Claudia Rădița, Părău Andrei.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este teren intravilan în zonificarea IS - zonă instituții publice și servicii inclusiv biserici și cimitire, subzona IS.ct.9 terenuri pentru construcții de cult (inclusiv cimitire). Folosința terenului este de arabil.

Terenul studiat este situat în partea de nord-est a Mun. Tg-Jiu, în imediata vecinătate a cimitirului Eroilor și are suprafața de 3947mp.

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii și este inclus în zona de protecție a monumentului istoric „Bustul generalului Ion Culcer” cod LMI GJ-IV-m-B-09481. Conform PUG terenul se află în zona de protecție sanitară a Cimitirului Eroilor. Asupra terenului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Conform PUG asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: Moșt. Pătrășcoiu Gheorghe;
- sud: nr. cad. 37135;
- vest: Str. Narciselor;
- est: nr. cad. 64360.

Accesul pe proprietate se face din Str. Narciselor ce în prezent are îmbrăcăminte

asfaltică, fără trotuare amenajate și cu o tramă de 7.00m a părții carosabile respectiv 15.40m din limitele de proprietate opuse.

Se propune schimbarea zonificării funcționale din zonă IS - instituții publice și servicii inclusiv biserici și cimitire în ID+IS - zonă mixtă unități industriale și depozitare / comerț și servicii, și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru activități economice, industriale datorită compatibilității funcționale cu zona de activități comerciale/depozitare din vecinătate și a distanței mari față de locuințele existente/zonificarea de locuire, neproducându-se un disconfort pentru locuitorii din vecinătate.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+2 cu o înălțime maximă la cornișă de 9.0m, respectiv 12.0m la coamă.

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 6.00m din aliniamentul Str. Narciselor. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism.

Terenul se poate racorda la următoarele rețele tehnico – edilitare: energie electrică, apă potabilă, gaze naturale, C.A.T.V.

Pentru canalizarea menajeră se propune amplasarea unui bazin etanș vidanjabil cu posibilitate de racordare la o viitoare rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat.

### **Indicatori propuși**

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi de 70,00% în conformitate cu punctul 2.1.3 din anexa nr. 2 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 (republicat) din MONITORUL OFICIAL nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

Coeficientul de utilizare maxim admis al terenului (C.U.T.) propus/teren studiat va fi de 2,10 în corelare cu regimul de înălțime și P.O.T.

### **ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

#### **FUNCȚIUNI ADMISE PROPUSE**

- Activități productive;

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun;
- Comerț cu ridicata (en-gros);
- Depozitare;
- Servicii.

#### FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Săli de evenimente
- Echipamente publice specifice zonei de servicii sau industriale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcuri;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

#### FUNȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PROPUSE

- Nu este cazul.

#### FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale, semicolective și/sau colective;
- Anexe gospodărești;
- Construcții pentru turism;
- 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;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Stații de sortare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;

- Ferme agricole;
- 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 parcela adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcela vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor propune soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenului;
- reglementări și regulamente specifice detaliate.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din P.U.G. Târgu-Jiu nr. 279/1995, aprobat prin H.C.L. nr.159/1998, prelungit conform H.C.L. nr. 537/30.10.2023, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

### **Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.**

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

Investiția proiectată va conduce la serioase îmbunătățiri ale infrastructurii economice locale, mobilarea urbanistică și echiparea cu utilități a teritoriului.

La aceasta se adaugă crearea de noi locuri de muncă pentru populația localității pe

parcursul realizării investițiilor cât și după finalizarea lor.

Punctul de vedere al proiectantului prezentei documentații susține solicitarea beneficiarului, considerând binevenită intenția acestuia de a extinde zona de comerț servicii.

*Apar două tipuri de beneficii:*

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - pe termen scurt și mediu | - se contribuie la ocuparea forței locale de muncă și valorificarea potențialului zonei, prin crearea de noi locuri de muncă (pe parcursul execuției construcțiilor cât și după finalizarea lor); |
| - pe termen lung           | - prin impozitarea de către primărie a noilor clădiri rezultate în urma schimbării zonificării;<br>- prin trecerea terenului într-o categorie superioară de impozitare;                           |

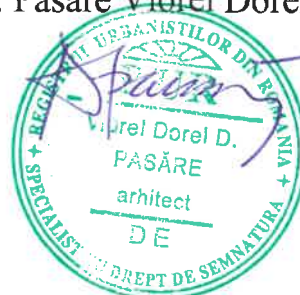
### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

Toate cheltuielile legate de către viabilizarea investiției vor fi suportate de către investitorii privați.

	<b>Categoriile de costuri</b>	<b>În sarcina cui cade cheltuiala respectiva</b>
1	2	3
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b>		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo.) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini,	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta și asistenta tehnica	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>B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției</b>		
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 investiția de baza Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - 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

Întocmit,  
 Arh. Pasăre Viorel Dorel



MUNICIPIUL TÂRGU-JIU MODEL 1  
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
DATA ANUNȚULUI : 03.06.2025

**INTENȚIE DE ELABORARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
(PUZ)**



**Argumentare:**

Studiu de oportunitate pentru „CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE ȘI SERVICII”. Terenul este situat în intravilanul aprobat Municipiului Târgu Jiu prin PUZ aprobat, se dorește schimbarea destinației terenului din Zona Institutiv Publică și Servicii în Zona mixtă industrială, depozitare și servicii, POT - 70%, CUT - 2,10.

Inițiator: **TILVEA IONUȚ ELVIS**

Elaborator: **STORYPLAN 3D SRL- ARH. PASARE VIOREL DOREL**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**  
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal  
în perioada 03 / 06 / 2025 - 13 / 06 / 2025

Persoana responsabilă cu informarea publicului: Luntaru Cristian din cadrul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului-Primăria Municipiului Târgu-Jiu cu sediul în Târgu-Jiu, B-d. Constantin Brâncuși, nr.19, telefon 0253213317 e-mail: [luntarucristian@targuiu.ro](mailto:luntarucristian@targuiu.ro).

Observațiile pot fi transmise pe adresa de e-mail: [luntranscripiane@targuiu.ro](mailto:luntranscripiane@targuiu.ro) sau pot fi înregistrate la Centrul pentru Informarea Cetățenilor din cadrul Primăriei Municipiului Târgu-Jiu până la data de 13.06.2025.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de eliberare a Avizului de Oportunitate.

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat, în scris (la cerere) și poate fi consultat la sediul Municipiului Târgu-Jiu. Documentația poate fi consultată pe site-ul Primăriei Municipiului Târgu-Jiu [www.targuiu.ro](http://www.targuiu.ro) în secțiunea Consultare și Informare publică PUZ/PUZ/PUD și la sediul Primăriei Municipiului Târgu-Jiu.