



PROFINTOP

55 SAVINEȘTI TARGU JIU GORJ
0761322876 0721249479

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. pentru lotizare în vederea construirii de locuințe individuale

Adresa: Mun. Tg-Jiu, str. Marin Preda, F.N., Jud. Gorj

Beneficiar: Drăgan Vasile

Proiectant: S.C. Profintop S.R.L.

Data elaborării: Februarie 2026

2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenurile studiate sunt situate în Mun. Tg-Jiu, str. Marin Preda, F.N., Jud. Gorj, are nr. cad. 45155, aparține lui Drăgan Vasile și Drăgan Ionica conform contract de vânzare cumpărare nr. 3714 din 26.11.2025 emis de NP Anica Merișescu;

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan. Conform cărții funciare folosința terenului este de neproductiv.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, în U.T.R. 10 - Zona Târg săptămână, în subzona IS.sv.10 terenuri pentru alte categorii de servicii existente/propuse, în partea de est a municipiului și are o suprafață de 3032mp.

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Asupra terenurilor nu sunt servituți de utilitate publică. Asupra terenului este instituită interdicție temporară până la elaborare PUZ/PUD. Conform extrasului de carte funciară terenul nu are sarcini.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: drum;
- sud: nr. cad. 68300, str. Marin Preda;
- vest: nr. cad. 64691;
- est: nr. cad. 72117.

Accesul pe proprietate se face direct din str. Marin Preda ce în prezent nu are îmbrăcăminte asfaltică și este fără trotuare amenajate, cu o tramă stradală de 11.8m.

Se propune parcelarea terenului în 6 loturi și schimbarea zonificării funcționale în locuințe individuale și funcțiuni complementare.



Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuințe datorită compatibilității cu clădirile din vecinătate (locuințe, comerț/servicii).

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+1+M cu o înălțime maximă la cornișă de 8.0m, respectiv 11.0m la coamă.

Retragerea față de limita posterioară va fi de 2.0m, față de aliniament de 4.00m, respectiv de 0.60m față de limitele laterale în conformitate cu art. 612 Cod Civil. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism.

Terenul se poate racorda la următoarele rețele tehnico – edilitare: alimentare cu energie electrică, restul rețelelor nu se pot identifica la faza avizului de oportunitate și se vor identifica ulterior obținerii avizului de oportunitate prin avizele de amplasament de la operatorii de rețele. Pentru evacuarea apelor menajere se va amplasa un bazin etanș vidanjabil cu posibilitatea de racordare la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat.

3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 35,00% în limitele impuse de punctul 2.1.5 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 1,05 în corelare cu POT raportat la regimul maxim admis. Creșterea C.U.T.-ului este în conformitate cu art. 32 alin. (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare.

Locuințe individuale și funcțiuni complementare

FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuințe individuale cu maxim S+P+1+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Anexe gospodărești – foisor, garaj, magazie, bucătărie de vară, etc.
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Loc de joacă pentru copii.
- Scuraruri publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.



FUNȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PROPUSE

- Producție de capacitate mică ce generează un trafic de maxim 5 autovehicule/zi cu masa maximă autorizată care să nu depășească 3.5 tone, cu un program de lucru care să nu depășească ora 18:00 luni-vineri, 14:00 sâmbătă, respectiv fără program de lucru duminică și care nu generează zgomot peste limitele maxim admise legal;
- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun, de maxim 100mp utili;
- Construcții pentru turism (pensiuni, bungalouri și alte asemenea), cu maxim 5 camere de cazare;

FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule transport cu masa maximă autorizată mai mare de 3.5 tone, sau peste 5 vehicule cu masa maximă autorizată până în 3.5 tone, pe zi), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 18.00 luni-vineri, după ora 14:00 sâmbătă și/sau duminică indiferent de oră sau care generează zgomot peste limitele maxim admise legal;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Depozite de deșeuri municipale;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenurile vizibile din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Ferme animale, abatoare;
- 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.



4. Modul de integrare a investiției/operațiuni 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 din RLU, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

5. 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.

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

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);
- prin impozitarea de către primărie a noilor clădiri rezultate în urma schimbării zonificării;
- pe termen lung - prin trecerea terenului într-o categorie superioară de impozitare;



6. 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.

	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectiva
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo.) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini,	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 investiția de bază Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj;	Proprietar



PROFINTOP

SS SAVINEȘTI TÂRGU JIU (GORJ)
0741322076 0721249479

	- Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale.	
b5	Alte cheltuieli -organizare de șantier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse și neprevăzute.	Proprietar

Întocmit,

Urb. Fântână Marian

