

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479

Beneficiar:	Pițu Mihail-Marius
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. reconversie funcțională din subzona I13 unități industriale în subzona servicii, comerț
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. reconversie funcțională din subzona I13 unități industriale în subzona servicii, comerț

Adresa: Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj

Beneficiar: Pițu Mihail-Marius

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

Data elaborării: Iulie 2025

2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat este situat în Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj, are nr. cad. 43459 și aparține lui Pițu Mihail-Marius și Pițu Alina-Elena, conform contract de dezmembrare cu vânzare cumpărare nr. 2935, din 20/04/2005 emis de NP Silvia Badea. S.C. SPEED CAR S.R.L.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan în U.T.R. 13 - Zona de locuințe str. Victoriei, subzona I13 - unități industriale existente. Conform cărții funciare folosința terenului este de curți construcții.

Terenul studiat are este situat în partea de sud a Mun. Tg-Jiu în imediata apropiere a spațiului comercial Xina și a sediului Inspecției Teritoriale de Muncă Gorj și are suprafața de 1021mp.

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Asupra terenului nu sunt servituți de utilitate publică. Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special. Conform extrasului de carte funciară terenul are sarcină drept de suprafață în favoarea S.C. Speed Car S.R.L. pe o perioadă de 10 ani începând cu data de 24.08.2018.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 58149;
- sud: str. Luncilor;
- vest: str. 14 Octombrie;
- est: nr. cad. 43399.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479

Beneficiar:	Pițu Mihail-Marius
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. reconversie funcțională din subzona I13 unități industriale în subzona servicii, comerț
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

Accesul pe proprietate se face direct din str. 14 Octombrie și str. Luncilor ce în prezent au îmbrăcăminte asfaltică, cu trotuare amenajate și cu o tramă stradală de 11.4m compusă din 7.00m parte carosabilă și câte 2.2m trotuar pe ambele laturi.

Se propune schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare în vederea reconversiei funcționale.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru comerț, servicii datorită funcțiilor de comerț, servicii a clădirilor din imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+2 cu o înălțime maximă la cornișă de 13.0m, respectiv 15.0m la coamă.

Retragerea față de limita posterioară va fi de 0.60m, față de aliniament de 1.00m, 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: energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, C.A.T.V.

3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 85,00% în conformitate cu punctul 2.1.2 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, cât și cu art. 49.3 alin. (5) din PUG Or. Bumbăști-Jiu.

Coeficientul de utilizare maxim admis al terenului (C.U.T.) propus/teren studiat va fi de 2,55 în corelare cu POT raportat la regimul maxim admis. Creșterea C.U.T.-ului este în conformitate cu art. 32 alin. (8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare.

FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Comerț;
- Servicii;
- Birouri;
- Depozitare aferentă comerțului;
- Frizerii;
- Cabinete medicale și/sau de asigurări;
- Cabinete notariale;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479

Beneficiar:	Pițu Mihail-Marius
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. reconversie funcțională din subzona I13 unități industriale în subzona servicii, comerț
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

- Farmacii;
- Servicii financiare;
- Asistență socială;
- Învățământ;
- Construcții de cultură;
- Construcții pentru turism;
- Sedii ale instituțiilor;

FUNCȚIUNI 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 produc zgomot peste limitele maxim admise legal.

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Echipamente publice specifice zonei comerciale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

FUNCȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale și/sau 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 produc zgomot peste limitele maxim admise legal;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Depozitări de materiale refofosibile;
- Platforme de precolectare/colectare a deșeurilor;
- Stații de transfer și/sau sortare a deșeurilor;
- Depozitarea/vânzarea substanțelor inflamabile sau toxice;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479

Beneficiar:	Pițu Mihail-Marius
Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. reconversie funcțională din subzona I13 unități industriale în subzona servicii, comerț
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

- Stații de betoane;
- Ferme zootehnice și/sau abatoare;
- 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.

4. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor propune soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic-architecturală 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.).

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 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.

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479**Beneficiar:** Pițu Mihail-Marius
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. reconversie funcțională din subzona I13 unități industriale în subzona servicii, comerț
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj
Faza: P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

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;
 - 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 <ul style="list-style-type: none">- 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 asistenta 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 <ul style="list-style-type: none">- cheltuieli pentru amenajarea terenului;- cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479**Beneficiar:** Pițu Mihail-Marius
Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. reconversie funcțională din subzona I13 unități industriale în subzona servicii, comerț
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 141A, Jud. Gorj
Faza: P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

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,

Urb. Fântînă Marian