

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

Beneficiar:	S.C. Mionolegius S.R.L. prin Enache Gheorghe Miorel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal pentru construire hală depozitare și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal pentru construire hală depozitare și servicii
Adresa:	Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, Jud. Gorj
Beneficiar:	S.C. Mionolegius S.R.L. prin Enache Gheorghe Miorel
Proiectant:	S.C. Profintop S.R.L.
Data elaborării:	Decembrie 2025

2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Terenul studiat este situat în Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, Jud. Gorj, are nr. cad. 35007 și aparține S.C. Mionolegius S.R.L., conform Contract de Vânzare Cumpărare nr. 114 din 17.01.2024, emis de Chivu-Răceanu Maria.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan în U.T.R. 4 - Zonă de locuințe individuale str. Narciselor, în subzona LM.u.4 – zonă de dezvoltare locuințe în regim de înălțime P+1 - P+2. Conform cărții funciare folosința terenului este de livadă.

Terenul studiat este situat în partea de nord-est a Mun. Tg-Jiu în apropierea stației ITP nr. 54 și a sediului Team Guard, și are suprafața de 1280mp.

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 nu are sarcini.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 40161;
- sud: Dumitrașcu Ilie;
- vest: D.e. 119;
- est: str. Narciselor.

Accesul pe proprietate se face direct din Str. Narciselor ce în prezent are îmbrăcăminte asfaltică și este fără trotuare amenajate, cu o tramă stradală de 23.5m din care 7.0m parte carosabilă.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479

Beneficiar:	S.C. Mionolegius S.R.L. prin Enache Gheorghe Miorel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal pentru construire hală depozitare și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

Se propune schimbarea zonificării funcționale a terenului cu nr. cad. 35007 din zonă locuințe individuale în zonă comerț, servicii, în vederea construirii unei hale cu scop comercial/servicii și depozitarea aferentă.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru comerț, servicii datorită clădirilor cu o destinație care se încadrează în zonificarea de comerț, servicii.

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.

Retragerea față de limita posterioară va fi de 2.0m, față de aliniament de 35.00m, 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, gaze naturale. Pentru determinarea existenței rețelei de apă potabilă și canalizare menajeră se vor obține avize de la operatorii rețelelor respective. În cazul inexistenței canalizării menajere se va amplasa un bazin etanș vidanjabil cu posibilitate de racordare la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat, iar în cazul inexistenței rețelei de apă potabilă se va studia posibilitatea extinderii rețelei.

3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 60,00% în limitele impuse de 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.

Coeficientul de utilizare maxim admis al terenului (C.U.T.) propus/teren studiat va fi de 1,80 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 cu amănuntul (en-detail) sau cu ridicata (en-gros);
- Construcții pentru turism;
- Alimentație publică aferentă funcțiunii de cazare;
- Birouri;
- Frizerii;
- Cabinete medicale și/sau de asigurări;
- Cabinete notariale;
- Farmacii;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479

Beneficiar:	S.C. Mionolegius S.R.L. prin Enache Gheorghe Miorel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal pentru construire hală depozitare și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

- Servicii financiare;
- Asistență socială;
- Învățământ;
- Sănătate;
- Construcții de cultură;
- Servicii;
- Sedii de instituții;

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- cercetare – dezvoltare;
- depozitare materiale nepericuloase aferente producției de capacitate mică sau comerțului
- formare profesională;
- expoziții;
- transporturi de materiale prime și finite;
- facilități pentru angajați și clienți;
- birouri aferente producției;
- showroom produse aferente producției;
- parcuri;
- amenajarea accesului auto și pietonal;
- racordarea la rețelele edilitare, inclusiv amplasarea de posturi de transformare.

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.

FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale, semicolective 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 generează zgomot peste limitele maxim admise legal;
- Depozite/stații de sortare sau transfer a deșeurilor;



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479

Beneficiar:	S.C. Mionolegius S.R.L. prin Enache Gheorghe Miorel
Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal pentru construire hală depozitare și servicii
Amplasament:	Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, Jud. Gorj
Faza:	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

- 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/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. 159/28.09.1998, 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 și servicii.

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479**Beneficiar:** S.C. Mionolegius S.R.L. prin Enache Gheorghe Miorel
Denumirea lucrării: Elaborare plan urbanistic zonal pentru
construire hală depozitare și servicii
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, 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 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

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0764242553 0721249479**Beneficiar:** S.C. Mionolegius S.R.L. prin Enache Gheorghe Miorel
Denumirea lucrării: Elaborare plan urbanistic zonal pentru
construire hală depozitare și servicii
Amplasament: Mun. Tg-Jiu, str. Narciselor, nr. 127C, Jud. Gorj
Faza: P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

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 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. Fîntînă Marian