

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

<b>Beneficiar:</b>	S.C. SPEED CAR S.R.L. prin Pițu Mihail-Marius
<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare, în vederea construirii unui spațiu comercial și depozitare aferentă
<b>Amplasament:</b>	Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj
<b>Faza:</b>	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare, în vederea construirii unui spațiu comercial și depozitare aferentă

---

**Adresa:** Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj

---

**Beneficiar:** S.C. SPEED CAR S.R.L. prin Pițu Mihail-Marius

---

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

---

**Data elaborării:** Aprilie 2025

### 2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Terenurile studiate sunt situate în Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj, au nr. cad. 57895, 68765, 68764 și aparțin S.C. SPEED CAR S.R.L., conform actelor notariale nr. 1394 din 22.06.2023 și nr. 1759 din 12.08.2019 emise de B.I.N. Nicolae Popescu-Bejat.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan în U.T.R. 17 - Zona locuințe colective str. Termocentralei, subzona Ll.p. - predominant rezidențială propusă, zonificare funcțională de locuințe colective. Folosința terenurilor este de: arabil - nr. cad. 68765, 68764 și neproductiv - nr. cad. 57895.

Terenurile studiate au limită comună între ele, sunt situate în partea de sud a Mun. Tg-Jiu în imediata apropiere a spațiului comercial Dedeman și au următoarele suprafețe:

- 1545mp nr. cad. 68765
  - 2626mp nr. cad. 68764
  - 6977mp nr. cad. 57895
- Total - 11148mp

Terenurile nu se află incluse 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. Conform PUG asupra terenului este instituită interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. / P.U.D. Conform extraselor de carte funciară terenurile nu au sarcini și au notată mențiunea de imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcellar.



**PROFINTOP**

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ  
0764242553 0721249479

<b>Beneficiar:</b>	S.C. SPEED CAR S.R.L. prin Pițu Mihail-Marius
<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare, în vederea construirii unui spațiu comercial și depozitare aferentă
<b>Amplasament:</b>	Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj
<b>Faza:</b>	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

Terenurile studiate au următorii vecini:

- nord: nr. cad. 42746;
- sud: magazin Dedeman, nr. cad. 48180;
- vest: str. Termocentralei;
- est: str. Muncii.

Accesul pe proprietate se face direct din Str. Termocentralei ce în prezent are îmbrăcăminte asfaltică, cu trotuare amenajate și cu o tramă de 7.00m a părții carosabile, câte 1.5m trotuar pe ambele laturi și 16.0m din limitele de proprietate opuse.

Se propune schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare în vederea construirii unui/unor spațiu/spații comercial/e.

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+1 cu o înălțime maximă la cornișă de 12.0m, respectiv 14.0m la coamă.

Retragerea față de limita posterioară va fi de 2.00m, față de aliniament de 6.00m pentru dezvoltarea ulterioară a circulațiilor, 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. Bumbăești-Jiu.

Coeficientul de utilizare maxim admis al terenului (C.U.T.) propus/teren studiat va fi de 1,70 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.



# PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ  
0764242553 0721249479

<b>Beneficiar:</b>	S.C. SPEED CAR S.R.L. prin Pițu Mihail-Marius
<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare, în vederea construirii unui spațiu comercial și depozitare aferentă
<b>Amplasament:</b>	Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj
<b>Faza:</b>	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

## FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) sau cu ridicata (en-gros);
- Depozitare aferentă comerțului;
- Frizerii;
- Cabinete medicale și/sau de asigurări;
- Cabinete notariale;
- Farmacii;
- Servicii financiare;
- Asistență socială;
- Învățământ;
- Construcții de cultură;
- Construcții pentru turism;
- Servicii;

## 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 produc zgomot peste limitele maxim admise legal.

## FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

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

## FUNȚIUNI 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;



**PROFINTOP**

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ  
0764242553 0721249479

<b>Beneficiar:</b>	S.C. SPEED CAR S.R.L. prin Pițu Mihail-Marius
<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare, în vederea construirii unui spațiu comercial și depozitare aferentă
<b>Amplasament:</b>	Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj
<b>Faza:</b>	P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

- Construcții provizorii;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare/colectare a deșeurilor;
- Stații de transfer și/sau sortare a deșeurilor;
- Depozitarea/vânzarea substanțelor inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 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/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.).

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

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme care ar putea afecta echilibrul



**PROFINTOP**

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ  
0764242553 0721249479

**Beneficiar:** S.C. SPEED CAR S.R.L. prin Pițu Mihail-Marius  
**Denumirea lucrării:** Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare, în vederea construirii unui spațiu comercial și depozitare aferentă  
**Amplasament:** Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj  
**Faza:** P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

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;                           |

## **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"><li>- Întocmire PUZ</li><li>- Studiu de fezabilitate</li><li>- Studiu de Fezabilitate</li><li>- Studii de teren (topo, geo.)</li><li>- Proiect tehnic, detalii execuție,</li></ul>	Proprietar



# PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ  
0764242553 0721249479

**Beneficiar:** S.C. SPEED CAR S.R.L. prin Pițu Mihail-Marius  
**Denumirea lucrării:** Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea zonificării funcționale în comerț, servicii și funcțiuni complementare, în vederea construirii unui spațiu comercial și depozitare aferentă  
**Amplasament:** Mun. Tg-Jiu, str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj  
**Faza:** P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE

	liste cantități, caiete sarcini,	
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistența 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>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 bază 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