

STUDIU DE FUNDAMENTARE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - OPORTUNITATE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Modificare parțială P.U.Z. construire locuințe colective, zonă de agrement și activități sportive, extindere cimitir, obiective social culturale și de învățământ, spații verzi și căi de comunicație, spații alimentație publică, zonă prestări servicii și comerț, aprobat prin H.C.L. nr. 470/2018

Adresa Mun. Târgu Jiu, Zona Narciselor, F.N., Jud. Gorj

Beneficiar: Municipiul Târgu-Jiu prin Chiriac Raul

Proiectant: S.C. SCUAR S.R.L.

Data elaborării: Noiembrie 2025

1.2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Zona studiată o reprezintă terenurile cu nr. cad. 49121, 47395, 47396 și zonele din imediata vecinătate a lor. Terenurile studiate cu nr. cad. 49121, 47395, 47396, sunt situate în Mun. Târgu Jiu, Zona Narciselor, F.N., Jud. Gorj, și aparțin Municipiului Târgu-Jiu conform Act Normativ nr. 891, din 27.10.2015 emis de Guvernul României și H.G. nr. 1497, din 16.09.2004 emis de Guvernul României.

Obiectul studiului de oportunitate îl reprezintă subzonele sZL4, sZV6 și sZV8 aferente terenului cu nr. cad. 47396 așa cum sunt definite prin P.U.Z. nr P397/2017, aprobat prin H.C.L. nr. 170/2018. Folosința terenurilor este de curți construcții, drum și pășune.

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul Mun. Tg-Jiu, în partea de est a municipiului și au o suprafață de 340692mp (nr. cad. 47396), 8099mp (nr. cad. 49121),

53147mp (nr. cad. 47395).

Terenul nu se află în zone construite protejate, ale monumentelor istorice sau în zone cu interdicții definitive și nu este grevat de sarcini.

Accesul pe terenurile studiate se face din str. Narciselor, str. Marin Preda și Calea București.

Terenul cu nr. cad. 47396 are următoarele construcții amplasate pe teren:

Număr	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
C3	Construcții administrative si social culturale	175,2	Cu acte	S. construita la sol:175.2 mp; PUNCT INFO, nivel parter, edificat în anul 2023
C4	Construcții administrative si social culturale	1358,8	Cu acte	S. construita la sol:1358.8 mp; ANFITEATRU, nivel parter, edificat în anul 2023

Terenul cu nr. cad. 49121 are următoarele construcții amplasate pe teren:

Număr	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
C1	Construcții anexă	239	Cu acte	S. construita la sol:239 mp;
C2	Construcții anexă	148	Cu acte	S. construita la sol:148 mp;

Terenul cu nr. cad. 47395 are următoarele construcții amplasate pe teren:

Număr	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
C1	Construcții anexă	189	Cu acte	S. construita la sol:189 mp; Pav H5. Magazie, construita în 1972, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 189 mp, Sd = 189 mp; Nu deține certificat performanta energetica. Nu are lift.
C2	Construcții anexă	1132	Cu acte	S. construita la sol:1132 mp; Pav R. Grajd, construit în 1983, zidărie cărămidă, acoperiș tabla, parter, Sc= 1132 mp, Sd = 1132 mp; Nu deține certificat performanta energetica. Nu are lift

C3	Construcții anexă	187	Cu acte	S. construită la sol:187 mp; Pav V. Cocina Porci, construită în 1972, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 187 mp, Sd = 187 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift.
C4	Construcții anexă	50	Cu acte	S. construită la sol:50 mp; Pav R1. Grajd, construit în 1898, zidărie cărămidă, acoperiș carton asfaltat, parter, Sc= 50 mp, Sd = 50 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift
C5	Construcții anexă	142	Cu acte	S. construită la sol:142 mp; Pav V1. Cocina Porci, construită în 1961, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 142 mp, Sd = 142 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift
C6	Construcții anexă	184	Cu acte	S. construită la sol:184 mp; Pav V2. Cocina Porci, construită în 1969, zidărie cărămidă, acoperiș tablă, parter, Sc= 184 mp, Sd = 184 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift
C7	Construcții anexă	63	Cu acte	S. construită la sol:63 mp; Pav V3. Cocina Porci, construită în 1969, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 63 mp, Sd = 63 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift.
C8	Construcții anexă	115	Cu acte	S. construită la sol:115 mp; Pav V4. Cocina Porci, construită în 1970, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 115 mp, Sd = 115 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift.
C9	Construcții anexă	94	Cu acte	S. construită la sol:94 mp; Pav V5. Cocina Porci, construită în 1970, zidărie cărămidă, acoperiș carton asfaltat, parter, Sc= 94 mp, Sd = 94 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift
C10	Construcții anexă	143	Cu acte	S. construită la sol:143 mp; Pav V6. Grajd, construit în 1975, zidărie cărămidă, acoperiș carton asfaltat, parter, Sc= 143 mp, Sd = 143 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift.
C11	Construcții anexă	308	Cu acte	S. construită la sol:308 mp; Pav V9. Grajd, construit în 1983, zidărie cărămidă, acoperiș carton asfaltat, parter, Sc= 308 mp, Sd = 308 mp; Nu deține certificat performanță energetică. Nu are lift.

C12	Construcții anexă	112	Cu acte	S. construită la sol:112 mp; Pav V8. Saivan , construit în 1975, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 112 mp, Sd = 112 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C13	Construcții anexă	240	Cu acte	S. construită la sol:240 mp; Pav V7. Cocina Porci, construită în 1983, zidărie cărămidă, acoperiș carton asfaltat, parter, Sc= 240 mp, Sd = 240 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C14	Construcții anexă	58	Cu acte	S. construită la sol:58 mp; Pac H6. Patul , construit în 1975, panouri plasa sarma, acoperiș azbociment, parter, Sc= 58 mp, Sd = 58 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C15	Construcții anexă	188	Cu acte	S. construită la sol:188 mp; Pav P4. Magazie, construită în 1975, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 188 mp, Sd = 188 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C16	Construcții anexă	188	Cu acte	S. construită la sol:188 mp; Pav P3. Magazie, construită în 1975, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 188 mp, Sd = 188 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C17	Construcții anexă	188	Cu acte	S. construită la sol:188 mp; Pav P2. Magazie, construită în 1975, zidărie cărămidă, acoperiș azbociment, parter, Sc= 188 mp, Sd = 188 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C18	Construcții anexă	71	Cu acte	S. construită la sol:71 mp; Pav P1. Bordei zarzavat , construit în 1973, zidărie cărămidă, acoperiș carton asfaltat, demisol, Sc= 71 mp, Sd = 71 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C19	Construcții anexă	71	Cu acte	S. construită la sol:71 mp; Pav P. Bordei zarzavat , construit în 1973, zidărie cărămidă, acoperiș carton asfaltat, demisol, Sc= 71 mp, Sd = 71 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.
C20	Construcții anexă	Din acte: 17 Măsurată: 16	Cu acte	S. construită la sol:16 mp; Pav N. Stație CL , construită în 1972, pereți din tabla, acoperiș tabla, demisol, Sc= 16 mp, Sd = 16 mp; Nu deține certificat performanța energetică. Nu are lift.

Se propun următoarele operațiuni:

- **sZL4** – își va schimba denumirea din Subzona locuințelor colective mari/înalte cu maxim P+7-8R în Subzona locuințelor colective cu maxim S+P+1+M și se vor actualiza reglementările și planurile în corelare cu proiectele de investiții ce se realizează prin PNRR (86 de blocuri de locuințe colective), fără a se modifica suprafața și destinația zonei.
- **sZV6** – își va schimba denumirea din Subzona destinată spațiilor de învățământ - creșă/grădiniță/afterschool în Subzona destinată spațiilor de învățământ și sănătate - creșă/grădiniță/afterschool și se vor completa reglementările în sensul introducerii ca utilizare permisă și a construcțiilor de sănătate, respectiv creșă, în corelare cu programul de construire derulat prin CNI.
- **sZV8** - își va schimba denumirea din Subzona destinată dotărilor comunitare în ZDS - Zona cu destinație specială și se vor modifica reglementările în concordanță cu funcțiunea de destinație specială.

Propunerile din **sZL4** nu afectează în mod negativ dezvoltarea zonei în raport cu restul municipiului din care face parte, creându-se o scădere a traficului auto și pietonal prin scăderea densității de locuințe față de propunerile din PUZ aprobat anterior, construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+1+M.

Propunerea din **sZV6**, de a construi o creșă, este compatibilă cu prevederile din PUZ aprobat anterior cât și în raport cu necesitățile din sZL4, creându-se o zonă cu un caracter mixt.

Propunerile din **sZV8**, de a amplasa o antenă a Serviciului de Telecomunicații Speciale, și de a construi un imobil cu destinație specială, nu afectează nici o altă activitate din zonă datorită tipului de antenă ce se va amplasa (direcțională), care nu creează unde radio în toate direcțiile, ca în cazul celor omnidirecționale, riscul de radiație electromagnetică acută fiind inexistent.

Se propune retragerea clădirilor cu minim 6.0m față de aliniament. 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, apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, rețea de date.

1.3. Indicatori propuși

Zonificarea funcțională propusă va fi:

- pentru subzona **sZL4** va rămâne cea de locuințe colective în conformitate cu punctul 2.1.5. din anexa nr. 2 aferentă R.G.U.
- pentru subzona **sZV6** va fi de comerț, servicii, instituții, în conformitate cu punctul 2.1.2. din anexa nr. 2 aferentă R.G.U.
- pentru subzona **sZV8** va fi de zonă cu destinație specială.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim admis propus:

sZL4 - P.O.T. - 35%
- C.U.T. - 1.05

Procentul de ocupare al terenului va scădea de la 40% la 35% pentru a fi în limitele maxime date de punctul 2.1.5. din anexa 2 a R.G.U. respectiv zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2

Coeficientul de utilizare va scădea de la 2.00 la 1.05, în raport cu P.O.T. raportat la regimul maxim de înălțime (S+P+1+M)

sZV6 - P.O.T. - 30%
- C.U.T. - 0.90
sZV8 - P.O.T. - 30%
- C.U.T. - 1.00

sZL4 - Subzona locuințelor colective cu maxim S+P+1+M

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu maxim S+P+1+M;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.

Funcțiuni admise cu condiționări

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;
 - lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

Funcțiuni interzise

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

sZV6 - Subzona destinată spațiilor de învățământ și sănătate - creșă/grădiniță/afterschool

Funcțiuni admise

- grădiniță, afterschool, creșă;
- sedii de birouri;
- construcții comerciale, comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), comerț alimentar, alimentație publică;
- servicii;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate;
- construcții și amenajări sportive;
- construcții de turism;
- construcții de locuințe;
- sunt admise amenajări pentru dotări publice, spații descoperite și acoperite,

anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea de învățământ și de sănătate;

- spații plantate;
- parcajele vor fi realizate în cadrul parcelei;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), muzee, biblioteci, cluburi, săli de evenimente, case de cultură, cinematografe, centre și complexe culturale, săli polivalente.

Funcțiuni admise cu condiționări

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a subzonei.

Funcțiuni interzise

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor;

sZV8 - ZDS - Zona cu destinație specială

Funcțiuni admise

- construcții cu destinație specială, construcții și instalații specifice unităților militare și/sau serviciilor speciale.

Funcțiuni admise cu condiționări

- fără precizări.

Funcțiuni interzise

- fără precizări.

1.4. 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 terenurilor;
- 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.).

1.5. 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.

Modificările propuse vor 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 atât pe parcursul realizării investițiilor cât și după.

Punctul de vedere al proiectantului prezentei documentații susține solicitarea beneficiarului, considerând binevenită - în condițiile actualei recesiuni - intenția acestuia de a extinde zona de instituții publice și 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 și după); |
| - pe termen lung | - prin impozitarea de către primărie a noilor clădiri rezultate;
- prin trecerea terenului într-o categorie superioară de impozitare; |

1.6. 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 investițiile ce vor fi realizate pe acest amplasament vor proveni din fonduri publice.

	Categorii 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 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. 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; - 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. Fântână Marian