



**PROFINTOP**

55 SAVINEȘTI TÂRULUI JIU GORJ  
0761322076 0721249479

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Elaborare P.U.Z. în vederea trecerii terenului din extravilan în intravilan pentru construire locuințe, spații comerciale și servicii

**Adresa:** Mun. Tg-Jiu, str. Panduri, nr. 150, jud. Gorj

**Beneficiar:** Popescu Cosmin și Scundu Vasile

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

**Data elaborării:** Ianuarie 2026

### 2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenurile studiate sunt situate în Mun. Tg-Jiu, str. Panduri, nr. 150, Jud. Gorj, au:

- nr. cad. 36738, aparține lui Scundu Vasile și Scundu Elena-Laura, conform contract de vânzare cumpărare nr. 1867 din 27.08.2019 emis de NP Popescu Bejat Nicolae;
- nr. cad. 71200, aparține lui Popescu Lavinia-Daniela și Popescu Cosmin, conform contract de vânzare cumpărare nr. 4168 din 25.06.2021 emis de NP Davițoiu Raluca Nicolița;

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenurilor studiate este de teren extravilan. Conform cărții funciare folosința terenurilor este de arabil.

Terenurile studiate sunt situate în partea de sud-vest a Mun. Tg-Jiu în cartierul Panduri, denumită neoficial și prelungirea Panduri, și au suprafețele de:

- 503mp (nr. cad. 36738)
- 791mp (nr. cad. 71200)

Terenurile nu se află incluse 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 terenurilor nu este instituit un regim urbanistic special. Conform extrasului de carte funciară terenurile nu au sarcini.

Terenurile studiate au limită comună între ele - latura de nord a nr. cad. 36738 și latura de sud a nr. cad. 71200 pe o lungime de 43.96m, și au următorii vecini:

- nord: nr. cad. 36701;
- sud: nr. cad. 56597;
- vest: 71201 și 45043;
- est: str. Panduri.



Accesul pe proprietate se face direct din str. Panduri ce în prezent are îmbrăcăminte asfaltică și este fără trotuare amenajate, cu o tramă stradală de 11.0m din care 5.0m parte carosabilă.

Se propune introducerea terenurilor în intravilanul Mun. Tg-Jiu în zonificarea funcțională mixtă - locuințe individuale și comerț/servicii, în vederea construirii unor locuințe individuale cu posibilitatea construirii ulterioare a unor spații comerciale amplasate lângă locuințe sau în locul lor.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuințe și comerț/servicii datorită compatibilității cu clădirile din vecinătate (locuințe, 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 axul str. Panduri de 12.80m, 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, pe fiecare teren studiat, 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 50,00% în limitele impuse de punctul 2.1.3 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 1,50 în corelare cu POT raportat la regimul maxim admis.

#### **FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE**

- Locuințe individuale cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Comerț cu amănuntul (en-detail);
- Construcții pentru turism și/sau cazare;
- Alimentație publică aferentă funcțiunii de cazare;
- Birouri;
- Cabinete medicale și/sau de asigurări;



**PROFINTOP**

SE SAVINEȘTI, TÂRGOV-JIU, GURJ

0761322076

0721249470

- Cabinete notariale;
- Farmacii;
- Servicii financiare;
- Asistență socială;
- Învățământ;
- Sănătate;
- Servicii;

#### **FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE**

- Anexe gospodărești – foișor, garaj, magazie, bucătărie de vară, etc.
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Loc de joacă pentru copii.
- Scuaruri 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;

#### **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;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refoșabile;
- 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;
- Spălătorii chimice;
- 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/operațiunii 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 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 locire.



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
- pe termen lung 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
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b>		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"><li>- Întocmire PUZ</li><li>- Studiu de prefzabilitate</li><li>- Studiu de Fezabilitate</li><li>- Studii de teren (topo, geo.)</li><li>- Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini,</li></ul>	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>B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției</b>		
b1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"><li>- cheltuieli pentru amenajarea terenului;</li><li>- cheltuieli pentru protecția mediului</li></ul>	Proprietar



**PROFINTOP**

SS SAVINEȘTI TÂRGOVU GDRJ  
0761322076 0721249679

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. Fintină Marian

