

**PROFINTOP**55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal (P.U.Z.) - introducerea terenurilor cu numerele cadastrale de la 45863 până la 46068 în intravilan în scopul construirii de case de vacanță, cabane și spații comerciale
Adresa:	Or. Novaci, Rânca, D.N. 67C, extravilan, Jud. Gorj
Beneficiar:	Găman Emanuel Gigi
Proiectant:	S.C. Profintop S.R.L.
Data elaborării:	Mai 2026

2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat este situat Or. Novaci, Extravilan, Jud. Gorj, are nr. cad. de la 45863 până la 46068 și aparține lui Găman Emanuel Gigi și Zgripcea Raluca-Mădălina, conform contract de schimb nr. 1307 din 26.03.2026 emis de NP Davițoiu Raluca Nicolița.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este de teren extravilan. Conform cărții funciare folosința terenului este de pășune.

Terenul studiat este situat în nordul zonei Rânca, în apropierea telescaunului Păpușa și are suprafața de 91415mp.

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice sau zona de protecție a acestora, se află inclus în sit Natura 2000 – Nordul Gorjului de Est ROSAC0128. 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 45227;
- sud: nr. cad. 45201, 45200, 40993;
- vest: nr. cad. 42787;
- est: D.N. 67C.

Accesul pe proprietate se face direct din D.N. 67C ce în prezent are îmbrăcăminte asfaltică și este fără trotuare amenajate, cu o lățime ce de 7.0m a părții carosabile în dreptul terenului reglementat.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

Se propune introducerea terenului reglementat în intravilanul orașului Novaci în zonificarea multifuncțională locuințe, turism și servicii publice, în vederea construirii de case de vacanță, cabane și spații comerciale.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru case de vacanță, cabane și spații comerciale datorită funcțiilor identice ale clădirilor din vecinătate.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime D+P+2 cu o înălțime maximă la cornișă de 17.0m, respectiv 22.0m la coamă.

Retragerea față de limita posterioară va fi de 2.0m, față de aliniament de 4.00m, 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 (prin extindere rețea), apă potabilă, canalizare.

3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 70,00% în conformitate cu 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 2,80 în corelare cu P.O.T. raportat la regimul maxim admis.

FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- locuințe;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- comerț;
- servicii;
- unități de cazare - case de vacanță, vile, pensiuni, moteluri, hoteluri;
- servicii complementare activităților turistice;
- dotări de sport de diferite tipuri;
- dotări de agrement și loisir;
- terenuri de sport și construcțiile aferente;
- piste de ciclism, carting, skating, mountain bike;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni administrative și servicii, eventual comerț la parter, compatibile cu zona de turism, necesară bunei funcționări a zonei.



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor/turiștilor.

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. Novaci nr. 01/2015, aprobat prin H.C.L. nr. 09/19.02.2020, 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 case de vacanță, cabane și spații comerciale.



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 asistență 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	Proprietar



PROFINTOP

55 SĂVINEȘTI TÂRGU-JIU GORJ
0761322076 0721249479

	terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	
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. Fântână Marian