

BORDEROU

A.PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT
BORDEROU
C.U. NR. 1109/26.08.2022
RIDICARE TOPOGRAFICĂ
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
ACTE DE PROPRIETATE
MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse
- 1.3. Indicatori propuși
- 1.4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă
- 1.5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.
- 1.6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și
categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice
locale

B.PIESE DESENATE:

A.01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
A.02. PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU
A.03. CONCEPTUL PROPUȘ – PLAN DE SITUAȚIE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal modificare la H.C.L. nr. 132/2017 "Dezmembrare Nr. Cad. 54335 str. Marin Preda, Târgu-Jiu, în vederea construirii unei locuințe individuale
Adresa	Județul Gorj, Municipiul Târgu Jiu, Aleea Marin Preda, nr. 1
Beneficiar:	Groza Stelian
Proiectant:	S.C. ARHITONIC S.R.L.
Data elaborării:	Noiembrie 2022

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat este situat în Municipiul Târgu Jiu, Alees Marin Preda, nr. 1, și aparține D-lui Groza Stelian și Groza Valerica, conform actului notarial 1180 din 04.04.2019 emis de B.N.P. Silvia Badea.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. 132/2017 destinația actuală a terenului studiat este teren intravilan. Folosința terenului este de teren curți construcții.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului, în partea de centrală-nord – est, are o suprafață totală de 502 mp, și este dezmembrat în 2 parcele. Parcela cu nr. cad. 56343 are o suprafață de 216mp, este proprietatea D-lui Groza Stelian și Groza Valerica, conform actului notarial 1180 din 04.04.2019 emis de B.N.P. Silvia Badea.

Terenul nu se afla în zone construite protejate, monumente istorice sau în zone

cu interdicții definitive sau temporare.

Imobilul cu nr. cadastral 54335, anterior dezmembrării, în suprafață de 502 mp, are următorii vecini:

- Nord: Nr. cad. 54336;
- Sud: Str. Marin Preda;
- Est: Aleea Marin Preda;
- Vest: S.C. Rodna S.R.L. cu nr. cad. 47802.

Accesul spre proprietate se va face din Strada Marin Preda.

Se propune dezmembrarea în 2 parcele în vederea construirii unei locuințe individuale și stabilirea de reglementări de urbanism. Terenul studiat va rămâne în în U.T.R. - Zona de locuințe individuale Aleea Marin Preda conform P.U.Z. avizat prin H.C.L. nr. 132/2017.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru locuințe (funcțiune dominantă) și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe) datorită construcțiilor din imediata vecinătate (locuințe individuale).

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime P (anexe gospodărești), S+P+2 (locuință).

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 10 m de la axul Străzii Marin Preda, 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, alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale, C.A.T.V..

1.3. Indicatori propuși

Principala funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință, va fi zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) existent este 35.00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) existent este 0.95.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va rămâne cel de 35,00 % - conform PUZ avizat prin HCL 132/2017, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat este de 1,05 - în corelare cu P.O.T. raportat la regimul de înălțime maxim admis.

FUNȚIUNI ADMISE

- locuire individuală;
- locuire colectivă;
- construcții pentru turism (hoteluri, pensiuni, bungalouri și alte asemenea);
- spații verzi;
- parcări;
- dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico – edilitare.

FUNȚIUNI INTERZISE

- Activități și servicii care generează trafic important de marfă și persoane și au un program ce depășește ora 22:00;
- Activități sau servicii de tip industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile și de substanțe chimice periculoase;

- Comerț en gros;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public, construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

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 generale din U.T.R. - Zona de locuințe individuale Aleea Marin Preda, stabilite în PUZ avizat prin HCL 132/2017, 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 (construire locuințe - funcțiune dominantă - și funcțiuni complementare (compatibile cu zona de locuințe)) 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 - în condițiile actualei recesiuni - intenția acestuia de a extinde zona municipiului.

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); |
| - pe termen lung | - prin impozitarea de către primărie a noilor clădiri rezultate în urma extinderii intravilanului;
- 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 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 documentatiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo.) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini,	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta și asistenta tehnica	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investitiei		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protectia mediului	Proprietar

b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza Constructii și instalatii; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și functionale cu montaj; - Utilaje fara montaj și echipamente de transport; - Dotari; - Active necorporale.	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse și neprevazute.	Proprietar

Întocmit,

Arh. Florescu Dumitru

Urb. Fîntîna Marian