

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Întocmire și avizare P.U.Z. construire bază sportivă+vestiare
Adresa:	Mun. Tg-Jiu, T. 176, P. 1/3, f.n., Jud. Gorj
Beneficiar:	Mihalcea Cătălina
Proiectant:	S.C. Arhitori S.R.L.
Data elaborării:	Octombrie 2024

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat are nr. cad. 42860, este situat în Mun. Tg-Jiu, T. 176, P. 1/3, f.n., Jud. Gorj, și aparține lui Mihalcea Stelian și Mihalcea Cătălina, conform contract de vânzare cumpărare nr. 3118 din 17.08.2020 emis de B.I.N. Anica Merișescu.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan în zonă de dezvoltare aferentă zonificării P - Zonă parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție. Folosința terenului este de pășune.

Terenul studiat este situat în partea central-nord-estică a Mun. Tg-Jiu, în apropierea străzii Narciselor, a Cimitirului Municipal și a Cimitirului Eroilor, și are suprafața de 3451mp.

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Asupra terenului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Terenul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parcelar. Conform PUG asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 36175;
- sud: nr. cad. 42817;
- vest: H.c. 4;
- est: D.e. 181.

Accesul pe proprietate se face din D.e. 181 ce în prezent este neamenajată și cu o tramă de 12.50m din limitele de proprietate opuse.

Se propune păstrarea zonificării funcționale de P - Zonă parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție, în vederea construirii unei baze sportive, vestiare și spațiu comercial – terasă aferentă bazei sportive, și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru amenajări sportive datorită zonificării funcționale de P - Zonă parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție conform P.U.G. Tg-Jiu.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime P+1 cu o înălțime maximă la cornișă de 15.0m, respectiv 15.0m la coamă.

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 (la str. Narciselor), apă potabilă, canalizare, C.A.T.V.

1.3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 50,00% în conformitate cu punctul 2.2.4 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 1,00, în corelare cu P.O.T. raportat la regimul maxim de înălțime.

FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- baze sportive acoperite sau neacoperite;
- amenajarea de spații verzi și funcțiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport, recreere, inclusiv dotările aferente;
- perdele de protecție între zone funcționale incompatibile;
- plantații decorative și pentru agrement în zona centrală;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun;
- vestiare, grupuri sanitare aferente bazelor sportive;
- Echipamente publice specifice zonei pentru amenajări sportive;
- Scururi publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

FUNȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PROPUSE

- Nu este cazul

FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale, semicolective și/sau colective;
- Anexe gospodărești – foișor, garaj, magazie, bucătărie de vară, etc.
- Construcții pentru turism (pensiuni, agropensiuni, bungalouri și alte asemenea);
- Activități productive și depozitarea aferentă acestora;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc dimensiunile de 1m lățime și 2m înălțime;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- 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;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- 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.

1.4. 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 terenurilor;
- 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.).

1.5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.

În urma lucrărilor propuse (amenajări sportive) 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 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;
- prin trecerea terenului într-o categorie superioară de impozitare;
- prin crearea de locuri de muncă pe întreaga perioadă de funcționare a obiectivelor propuse. |

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 documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - 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	Proprietar

	asistenta tehnica	
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 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