

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan și construirea locuinței individuale
Adresa:	Mun. Târgu Jiu, Str. Panduri, Nr. 35, Jud. Gorj
Beneficiar:	Puianu Elena Mirabela
Proiectant:	S.C. Arhitori S.R.L.
Data elaborării:	Iunie 2024

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenurile studiate sunt situate în Municipiul Târgu Jiu, str. Panduri, NR. 35, jud. Gorj, și aparțin Puianu Elena Mirabela, conform contract de vânzare-cumpărare nr. 2289/30.04.2015 emis de B.I.N. Diaconu Cristian.

Conform Planului Urbanistic General, destinația actuală a terenurilor studiate este teren extravilan. Folosința terenurilor este de teren arabil.

Terenurile studiate sunt situate în extravilanul municipiului Tg-Jiu, în partea de sud-vest, și au următoarele suprafețe:

609 mp – nr. cad. 58526

609 mp – nr. cad. 58527

609 mp – nr. cad. 58528

609 mp – nr. cad. 58529

609 mp – nr. cad. 58530

609 mp – nr. cad. 58531

609 mp – nr. cad. 58532

487 mp – nr. cad. 58533

Aceste terenuri provin din dezmembrarea terenului cu nr. cad. 50881, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară în B. Partea II. Proprietari și acte, cât și din actul de dezmembrare nr. 1429 din 06.11.2019 emis de B.N. Natalia Mănoiu.

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 sarcini și nici servituți de utilitate publică. Conform PUG asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special.

Imobilele studiate au următorii vecini:

- nord: Rezervă comisia locală;
- sud: De. 1/1;
- vest: Rezervă comisia locală;
- est: De. 1/2.

Terenul cu nr. cad. 50881 din care au rezultat prin dezmembrare terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, aflat în tarlăua 95 – parcela 5/4, are acces din strada Făgăraș pe drumul de exploatare De. 1/1 care deservește terenurile agricole din tarlăua respectivă, așa cum rezultă din adresa nr. 253167/09.09.2024 emisă de Direcția evidența patrimoniului și fond locativ a Primăriei Mun. Tg-Jiu.

Se propune introducerea terenurilor studiate, în intravilanul Mun. Tg-Jiu în zonificarea L - locuințe individuale și funcțiuni complementare, în vederea construirii unor imobile cu destinația de locuințe individuale, și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare datorită construcțiilor din vecinătate (locuințe individuale).

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.

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 9.00m din axul aleii de acces, ce coincide cu 6.00m față de aliniament. Retragerea față de limita posterioară va fi de 2.00m. 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, C.A.T.V.

Pentru evacuarea apelor menajere se propune amplasarea pe fiecare din terenurile studiate a câte un bazin etanș vidanjabil cu posibilitate de racordare la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat.

1.3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 35,00%, iar coeficientul de utilizare maxim admis al terenului (C.U.T.) propus/teren studiat va fi de 1,05 - în corelare cu P.O.T. raportat la regimul de înălțime maxim admis.

FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuințe individuale cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Locuințe semicolective cu maxim 4 unități locative, și regim de înălțime maxim S+P+2 niveluri;
- Anexe gospodărești – foișor, garaj, magazie, bucătărie de vară, etc.

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun;
- Construcții pentru turism (pensiuni, bungalouri și alte asemenea), cu maxim 5 camere de cazare;
- 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;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri 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 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;

- 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 refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe 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;
- 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 (locuire individuală și funcțiuni complementare) 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 de locuire individuală.

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 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 baza Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice;	Proprietar

	<ul style="list-style-type: none">- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj;- Utilaje fără montaj și echipamente de transport;- Dotări;- Active necorporale.	
b5	<p>Alte cheltuieli</p> <ul style="list-style-type: none">-organizare de șantier ;-comisioane, taxe, cost credit ;-cheltuieli diverse și neprevăzute.	Proprietar

Întocmit,
Urb. Fântîna Marian