

BORDEROU

A.PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

C.U. NR. 232/22.02.2022

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. CONCEPT PROPUS – PLAN DE SITUAȚIE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil de locuințe colective P+6
Adresa	Județul Gorj, Municipiul Târgu Jiu, Str. 14 Octombrie, nr. 29
Beneficiar:	S.C. CUW IMPEX S.R.L. REPREZENTATĂ DE LEMNARU CĂLIN-MARIAN
Proiectant:	S.C. SCUAR S.R.L.
Data elaborării:	Decembrie 2022

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat este situat în Municipiul Târgu Jiu, str. 14 Octombrie, nr. 29, și aparține S.C. CUW IMPEX S.R.L., conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 4332 și 4333 din 13.09.2001 emise de B.N.P. Badea Silvia, și Lemnaru Călin-Marian și Lemnaru Carmen conform contract de schimb 5743/2007 și contractele de vânzare cumpărare nr. 5267, 4930 și 5008/2001 emise de Silvia Badea.

Conform Planului Urbanistic General nr. 279/1995 aprobat prin H.C.L. 192/2020 destinația actuală a terenului studiat este teren intravilan, iar zonificarea din care face parte este L1 – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri și LM – Zonă rezidențială cu clădiri P...P+2. Folosința terenului este de teren curți construcții și arabil.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului, în partea de centrală, are o suprafață totală de 2088 mp cu nr. cad. 50812 și este proprietatea S.C. CUW IMPEX S.R.L., conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 4332 și 4333 din

13.09.2001 emise de B.N.P. Badea Silvia, și Lemnaru Călin-Marian și Lemnaru Carmen conform contract de schimb 5743/2007 și contractele de vânzare cumpărare nr. 5267, 4930 și 5008/2001 emise de Silvia Badea.

Terenul nu se afla în zone construite protejate, monumente istorice sau în zone cu interdicții definitive sau temporare, este lipsit de sarcini și servituți de utilitate publică iar asupra imobilului nu este instituit un regim special.

Imobilul cu nr. cadastral 50812 în suprafață de 2088 mp, are următorii vecini:

- Nord: Simion Gheorghe, Simion Gheorghe Alexandru, Mun. Tg-Jiu și nr. cad. 2914/1;
- Sud: Drum Servitute, Ștefu Aurica și Vaduvoiu Ion;
- Est: Str. Carpați;
- Vest: Str. 14 Octombrie.

Accesul spre proprietate se va face din strada 14 Octombrie și din strada Carpați.

Se propune construirea unei clădiri de locuințe colective și stabilirea de reglementări de urbanism. Terenul studiat va rămâne în U.T.R. 13 - Zonă de locuințe str. Victoriei conform P.U.G nr. 279/1995 aprobat prin H.C.L. 192/2020 și își va schimba zonificarea în L1 – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

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 și colective).

Construcția propusă va putea avea un regim maxim de înălțime S+P+6 (locuință colectivă).

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 5 m de la aliniament, 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 30.00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) existent este 0.90.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat rămâne cel de 30,00 %, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat este de 2,1 - 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/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 U.T.R. - Zona de locuințe str. Victoriei, stabilite în P.U.G nr. 279/1995 aprobat prin H.C.L. 192/2020, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

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 intenția acestuia de a valorifica zona de locuire a 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 documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Intocmire 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 terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare	Proprietar

	obiectivelor	
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