

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. în vederea schimbării zonificării funcționale în locuire individuală și funcțiuni complementare pentru parcelare și construire de locuințe individuale
Adresa	Mun. Târgu Jiu, str. Barajelor, F.N., Jud. Gorj
Beneficiar:	Moșoi Vasile Adrian
Proiectant:	S.C. ARHITONIC S.R.L.
Data elaborării:	Mai 2025

1.2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Terenul studiat are nr. cad. 64992, este situat în Mun. Târgu Jiu, str. Barajelor, F.N., Jud. Gorj, și aparține lui Moșoi Vasile-Adrian și Moșoi Anca-Mihaela conform contract de vânzare cumpărare nr. 5983 din 15.11.2024 emis de SPN Anica Merișescu.

Conform 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, zonificarea funcțională a terenului studiat este de Is – zonă de instituții publice și servicii și Po – subzonă parc orășenesc. Folosința terenului este de fânețe.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, în U.T.R. 29 – zonă lacuri Vădeni – Târgu-Jiu, în subzonele (P.o.+IS) 29, în partea de nord-vest a municipiului și are o suprafață de 7500mp.

Terenul nu se află în zone construite protejate, ale monumentelor istorice sau în zone cu interdicții definitive, și nu este grevat de sarcini și are instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D./P.U.Z. Terenul studiat se suprapune

parțial cu zona de protecție aferentă cursurilor de apă, așa cum este definită în Legea apelor nr. 107/1996 – anexa 2, marcată prin contur albastru deschis pe planșa 03.

Imobilul cu nr. cadastral 64992 are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 52600;
- sud: nr. cad. 69836, 69837, 52602, 52232;
- vest: nr. cad. 44893 și str. Barajelor;
- est: râul Jiu.

Accesul pe proprietate se face din str. Barajelor prin terenul cu nr. cad. 44893 pentru care se va obține drept de trecere de la proprietarul terenului cu nr. cad. 44893 ce se va face exclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului, în lipsa unui acord terenul nu este construibil conform art. 25, Secțiunea 2, Capitolul 3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 și publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

Se propune schimbarea zonificării funcționale în locuire individuală și funcțiuni complementare pentru loturile 1-16 și de cale de comunicare și construcții aferente pentru lotul 17, în vederea lotizării pentru construire 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 imediata vecinătate (locuințe individuale), și a zonificării existente de locuire în vecinătate, din PUG Tg-Jiu aprobat.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+2.

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 3.0m față de aliniamentul cu str. Barajelor și servitutea nou creată. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism. Prin excepție retragerea față de aliniament nu se aplică pentru amplasarea garajelor.

Terenul se poate racorda la următoarele rețele tehnico – edilitare: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, rețea de gaze naturale, C.A.T.V. Pentru

evacuarea apelor menajere se va amplasa câte un bazin etanș vidanjabil pe fiecare din terenurile nou create (loturile 1-16) cu posibilitatea racordării lor la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat.

1.3. Indicatori propuși

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

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) nu sunt reglementați prin P.U.G.

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

FUNCȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuințe individuale cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Anexe gospodărești – foișor, garaj, magazie, bucătărie de vară, etc.
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun, cu maxim 100 mp utili;
- 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 și care nu generează zgomot peste limitele maxim admise legal;

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 sau care generează zgomot peste limitele maxim admise legal;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Ferme animale, 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/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 din RLU, 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.

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 consultanță și asistența 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 utilităților necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investiția de bază 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