

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare PUZ introducere teren în intravilan și construire locuințe
Adresa:	Mun. Tg-Jiu, Tarlaua 95, parcela 417, Jud. Gorj
Beneficiar:	Iliescu Vasile si Ilescu Elena

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenurile studiate au nr. cad. 70689, 70690, sunt situate în Mun. Tg-Jiu, Str. Paanduri, F.N., Jud. Gorj, și aparțin:

- Iliescu Vasile si Iliescu Elena conform act notarial nr. 3628/05.07.2024 emis de N.P. Davitoiu Raluca – nr. cad. 70689 si 70690.

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

Terenurile studiate sunt situate în partea de vest a Mun. Tg-Jiu, în imediata și au suprafețele de:

- 1250 mp – nr. cad. 70689
- 1369 mp – nr. cad. 70690

Terenurile nu se află incluse în lista de monumente istorice și/sau ale naturii sau a monumentelor istorice. Asupra terenurilor nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică. Conform PUG asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special.

Terenurile studiate au următorii vecini:

- nord: nr. cad. 35511 str. Panduri – Drum de servitute;
- sud: Mandru Eugenia, Balaceanu Aurel si nr.cad.49857;
- vest: Str. Victor Eftimiu si Mun. Tg-Jiu ;
- est: str. Pamduri.

Accesul pe proprietate se face din Str. Panduri ce în prezent are îmbrăcăminte asfaltică, fără trotuare amenajate și cu o tramă de 6.00m a părții carosabile respectiv 13.80m din limitele de proprietate opuse.

Se propune introducerea în intravilan a terenurilor studiate în zonificarea funcțională de L - zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuințe datorită locuințelor existente din vecinătate.

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 10.00m din aliniamentul Str. Panduri. 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, 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 de 35,00% în conformitate cu punctul 2.1.5 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 1,05 în corelare cu regimul de înălțime și P.O.T.

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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.
- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 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

- 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;

- Construcții pentru turism (pensiuni, bungalouri și alte asemenea), cu maxim 5 camere de cazare;

FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- 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 pre colectare 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/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 terenului;
- 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 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 extinde zona de locuire individuală.

Apar două tipuri de beneficii:

- pe termen - se contribuie la ocuparea forței locale de muncă și valorificarea potențialului zonei, prin crearea de noi locuri de muncă (pe parcursul

scurt și mediu execuției construcțiilor);

- 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;

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 <ul style="list-style-type: none">- 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 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 <ul style="list-style-type: none">- 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,
Arh. Pasăre Viorel Dorel