

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Denumirea lucrării:</b> | Elaborare P.U.Z. în vederea introducerii terenurilor în intravilan și construirea de locuințe individuale |
| <b>Adresa:</b>             | Mun. Târgu Jiu, D.e. 17, F.N., Jud. Gorj  |
| <b>Beneficiar:</b>         | Jitea Rodica  |
| <b>Proiectant:</b>         | S.C. Arhitonic S.R.L.   |
| <b>Data elaborării:</b>    | Aprilie 2025  |

### 1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenurile studiate au nr. cad. 70224, 63435, 63436, 63437, 63438, 63439, 63440, 63441, 63442, 63443, 63444, C.F. nr. 70224, 63435, 63436, 63437, 63438, 63439, 63440, 63441, 63442, 63443, 63444, sunt situate în Mun. Târgu Jiu, D.e. 17, F.N., Jud. Gorj, și aparțin Jitea Rodica, conform

- act de alipire 6240 din 07.09.2022 emis de BNI Raluca Davițoiu
- contract de vânzare cumpărare nr. 1064 din 18.04.2008 emis de NP Raluca Davițoiu
- act notarial nr. 1237 din 22.02.2024 emis de Părau Andrei.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenurilor studiate este parțial de teren intravilan (1920mp) în zonificarea de locuințe individuale, U.T.R. 34 – Zonă de locuințe individuale Slobozia, subzona LM.u.34 - predominant rezidențială cu clădiri P - P+2 de tip urban, existente, respectiv parțial extravilan (9528mp). Pe suprafața de teren aflată în intravilan este instituită zonă de dezvoltare pentru care este necesar elaborarea unei documentații de urbanism pentru a fi construibilă. Folosința terenurilor este de arabil conform cărților funciare.

Terenurile studiate sunt situate în partea de est a Mun. Tg-Jiu, în zona cartierului Slobozia, în imediata apropiere a unei stații de betoane respectiv a SDN Tg-Jiu, și are suprafața de 11448mp.

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. Conform PUG asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 63425;
- sud: nr. cad. 63465 – servitute de acces;
- vest: nr. cad. 52024 - varianta de ocolire a Mun. Tg-Jiu;
- est: nr. cad. 63491 - D.e. 17.

Terenul studiat are acces din Calea Severinului (D.N. 67) ce în prezent are îmbrăcăminte asfaltică fără trotuare amenajate, prin intermediul a D.e. 17 ce în prezent are parțial îmbrăcăminte asfaltică parțial drum pietruit fără trotuare amenajate.

Se va modifica titlul lucrării din „Elaborare P.U.Z. în vederea introducerii terenurilor în intravilan și construirea de locuințe, spații prestări servicii și birouri” în „Elaborare P.U.Z. în vederea introducerii terenurilor în intravilan și construirea de locuințe individuale”

Se propune introducerea suprafeței de teren aflată în prezent în extravilan (9528mp) în intravilan, aplicarea zonificării funcționale de Locuințe individuale și funcțiuni complementare pentru toate terenurile studiate și reparcelarea lor, în vederea construirii de locuințe individuale izolate și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuire datorită funcțiunii de locuire din imediata vecinătate a terenurilor studiate.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+2 cu o înălțime maximă la cornișă de 10.0m, respectiv 12.0m la coamă.

Se propune retragerea clădirilor cu minim 4.00m din aliniamentul cu servitutea de acces de pe latura de sud a terenurilor studiate. Retragera 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: energie electrică, apă potabilă, C.A.T.V. Pentru evacuarea apelor menajere se va amplasa câte un B.E.V. pe fiecare din loturile nou create, 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% 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 P.O.T. și regimul maxim de înălțime. Creșterea C.U.T.-ului este în conformitate cu art. 32 alin. (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare.

#### FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

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

#### FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Anexe gospodărești – foișor, garaj, magazie, bucătărie de vară, etc  
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;  
- Scururi 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 și care nu generează zgomot peste limitele maxim admise legal;

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun, de maxim 100mp utili;

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

## 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;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenurile vizibile din circulațiile publice;
- 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 parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele 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;
- reparcelarea terenurilor.

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 (zonă de locuire) 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 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 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   |
| <b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b> |   |   |
| a1.  | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"><li>- Întocmire PUZ</li><li>- Studiu de prefezabilitate</li><li>- Studiu de Fezabilitate</li><li>- Studii de teren (topo, geo.)</li><li>- Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini.</li></ul> | 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>B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției</b>                       |   |   |
| b1   | Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"><li>- cheltuieli pentru amenajarea terenului;</li><li>- cheltuieli pentru protecția mediului</li></ul>  | Proprietar                                |
| b2   | Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor   | Proprietar                                |
| b3   | Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces  | Proprietar                                |
| b4   | Cheltuieli pentru investiția de baza<br>Construcții și instalații;  | Proprietar                                |

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

Întocmit,  
Urb. Fântîna Marian