

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII
Adresa:	Mun. Tg-Jiu, Str. Fundatura Narciselor 1, F.N., Jud. Gorj
Beneficiar:	SC ACTAWIN GROUP SRL SI SC ORNIS PROD SRL

Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Terenurile studiate au nr. cad. 46283 si 43503, sunt situate în Mun. Tg-Jiu, Str. Narciselor 1, F.N., Jud. Gorj, și aparțin SC ACTAWIN GROUP SRL SI SC ORNIS PROD SRL conform contract de vânzare cumpărare nr. 2472/13.04.2021 emis de BNP Raluca Nicolița Davitoiu.

Conform Planului Urbanistic General destinația actuală a terenului studiat este în extravilanul Municipiului Tg-Jiu.

Terenul studiat este situat în partea de nord-est a Mun. Tg-Jiu, în imediata vecinătate intravilanului Mun. Tg-Jiu cu funcțiunea de zona depozitare si servicii și are suprafața de 8483,00mp.

Terenul nu se află inclus în lista de monumente istorice și/sau ale naturii și si nu este inclus în zona de protecție a monumentelor instorice. Conform PUG terenul se află în extravilan. 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:

- la nord-est cu DS 167,
- la sud-est cu teren cu Parau Aurel,
- la sud-vest cu teren cu nr. cadastral 54442,
- la nord-vest cu HC 177

Accesul pe proprietate se face din Str. Fundatura Narciselor 1 ce în prezent nu are îmbrăcăminte asfaltică si este doar din dale de beton, fără trotuare

amenajate și cu o tramă de 6.00m a părții carosabile.

Se propune introducerea în intravilan și asimilarea cu zona în ID - zonă depozitare / comerț și servicii, și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru activități economice, zona de activități comerciale/depozitare din vecinătate Vest și a distanței mari față de locuințele existente/zonificarea de locuire, neproducându-se un disconfort pentru locuitorii din vecinătate.

Funcțiunea dominantă servicii, producție și depozitare propusă de beneficiar și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este în corelare cu vecinătățile de pe latura nord-vest **UTR 2b având POT 40% și CUT 1.**

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime 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 16.00m dar și pentru protecția rețelelor de medie tensiune din aliniamentul Str. Fundatura Narciselor 1. 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, gaze naturale, C.A.T.V.

Pentru canalizarea menajeră se propune amplasarea unui bazin etanș vidanjabil cu posibilitate de racordare la o viitoare rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat.

Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi de 40,00% în conformitate cu punctul 2.1.3 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 1,00 în corelare cu regimul de înălțime și P.O.T.

ZONA DEPOZITARE SI SERVICII

FUNCTIUNI ADMISE PROPUSE

Construcții compatibile cu funcțiunea de servicii si depozitare care nu sunt generatoare de poluare a solului, apei și a aerului, cum ar fi mica producție (atelier tâmplărie PVC, aluminiu)service auto, itp, spalatorie auto, birouri, vestiare, camere odihnă, showroom auto, etc si depozitare en-gros, industrie ușoară, care nu este generatoare de noxe in atmosfera.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Săli de evenimente
- Echipamente publice specifice zonei de servicii sau industriale;
- Scururi publice, spații verzi, parcuri;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PROPUSE

- Nu este cazul.

FUNCTIUNI INTERZISE

- Locuințe individuale, semicolective și/sau colective;
- Anexe gospodărești;
- Construcții pentru turism;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Stații de sortare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;
- Ferme agricole;

- 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.

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.).

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 cât și după finalizarea lor.

Punctul de vedere al proiectantului prezentei documentații susține solicitarea beneficiarului, considerând binevenită intenția acestuia de a extinde zona de comerț servicii.

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 cât și după finalizarea lor); |
| - 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; |

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; - 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,
Ing. Jucatoru Ion

Verificat,
Arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)