

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. în vederea construirii unei hale metalice cu scop comercial, împrejmuire
<b>Adresa:</b>	Mun. Târgu Jiu, Strada Narciselor, F.N., Jud. Gorj
<b>Beneficiar:</b>	Eva Iancu Ionuț Laurențiu
<b>Proiectant:</b>	S.C. Arhitoric S.R.L.
<b>Data elaborării:</b>	August 2024

### 1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat este situat în Mun. Târgu Jiu, Str. Narciselor, F.N., Jud. Gorj, și aparține lui Eva Iancu Ionuț Laurențiu în cotă de 3/4, conform contract de donație nr. 2416/27.07.2023 emis de B.I.N Badea Silvia și Eva Iancu Raluca în cotă de 1/4, conform act notarial nr. 3236/06.10.2023 emis de B.I.N Badea Silvia.

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 destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan în zonificarea funcțională de parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție. Folosința terenului este de livadă.

Terenul studiat este situat în partea de est a municipiului Tg-Jiu, în vecinătatea stației de betoane “Armeanca”, are suprafața de 4850mp și numărul cadastral 70154.

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. Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 60018;
- sud: teren necadastrat;
- vest: nr. cad. 70869;
- est: str. Narciselor, nr. cad. 62485.

Accesul pe proprietate se face din Str. Narciselor, stradă de categoria a VI-a – de deservire locală, cu 1 bandă pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică, o tramă de 25m din care 7m parte carosabilă și câte 9m pe ambele părți de acostament neamenajat.

Se propune schimbarea zonificării funcționale din parc, sport, recreere, turism, spații verzi naturale, perdele de protecție în spații comerciale, servicii și funcțiuni complementare și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru comerț și servicii datorită funcțiunii clădirilor din imediata apropiere și a caracterului general al zonei de comerț/servicii.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+2 cu o înălțime maximă la cornișă de 10.0m, respectiv 13.0m la coamă.

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 5.00m din aliniamentul str. Narciselor. 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, gaze naturale, internet și C.A.T.V. Pentru evacuarea apelor menajere se va amplasa un bazin etanș vidanjabil pe terenul studiat cu posibilitatea racordării 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 85,00% în conformitate cu punctul 2.1.2 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 2,55 – în corelare cu P.O.T.-ul propus raportat la regimul maxim admis propus. Creșterea C.U.T.-ului este în conformitate cu art. 32 alin. (8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare.

### FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine specializate sau nespecializate;
- Frizerii
- Cabinete medicale și/sau de asigurări
- Cabinete notariale
- Farmacii
- Servicii financiare
- Asistență socială
- Învățământ
- Construcții de cultură
- Turism cu maxim 15 locuri de cazare

### 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;

### FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Echipamente publice specifice zonei comerciale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

### FUNȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale și/sau 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;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;

- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare/colectare a deșeurilor;
- Stații de transfer și/sau sortare a deșeurilor;
- Depozitarea/vânzarea substanțelor 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;
- Ferme zootehnice și/sau 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 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 (comerț, servicii 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 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 și funcțiuni complementare.

*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;

## 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 - 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 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>B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției</b>		
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