

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 333/29.09.2024
Adresa:	Mun. Târgu Jiu, Str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj
Beneficiar:	Deaconu Liviu
Proiectant:	S.C. Scuar S.R.L.
Data elaborării:	Iulie 2024

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat este situat în Mun. Târgu Jiu, Str. Termocentralei, F.N., Jud. Gorj, și aparține lui Deaconu Liviu și Deaconu Rodica Virginia, conform contract de vânzare cumpărare nr. 75/06.01.2010 emis de B.N.P Titu Ionașcu.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. 333/19.09.2014 destinația actuală a terenului studiat este de teren intravilan în zonificarea funcțională de locuire individuală și funcțiuni complementare. Folosința terenului este de teren arabil și neproductiv.

Terenul studiat este situat în partea de sud a municipiului Tg-Jiu, în imediata vecinătate a complexului comercial Shopping City și are suprafața de 8632mp.

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 este fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 49679;
- sud: nr. cad. 46060;
- vest: nr. cad. 46407;
- est: str. Termocentralei, nr. cad. 46407.

Accesul pe proprietate se face din Str. Termocentralei, stradă de categoria a III-a –

colectoare, cu 2 benzi pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică, o tramă de 17m din care 14.3m parte carosabilă și 1.3m respectiv 1.4m trotuare amenajate pe ambele părți.

Se propune schimbarea zonificării funcționale din locuire individuală și funcțiuni complementare în zonă mixtă – comerț, servicii și locuire colectivă și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru comerț și servicii datorită funcțiunii identice a clădirilor din imediata apropiere, respectiv ca locuire colectivă datorită compatibilității cu spațiile comerciale din vecinătate care nu generează disconfort pentru activitatea de locuire colectivă propusă.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+7 cu o înălțime maximă la cornișă de 24.0m, respectiv 26.0m la coamă.

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 5.00m din aliniamentul str. Termocentralei. Retragera față de limita posterioară li cele laterale 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, canalizare, internet și C.A.T.V.

1.3. Indicatori propuși

Procentul de ocupare maxim admis al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 70,00% 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 1,44 – în creștere cu 20% față de valoarea actuală de 1.2. 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.

FUNCȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuire colectivă
- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine specializate sau nespecializate;
- Frizerii
- Cabinete medicale și/sau notariale
- Servicii financiare

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

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

FUNCȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale;
- Depozitare materiale nepericuloase aferente producției de capacitate mică;
- 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;
- 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;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare/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. Tg-Jiu nr. 638/2006, aprobat prin H.C.L. nr.18/2012, prelungit conform H.C.L. nr.70/28.07.2022, 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 locuire colectivă) 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 locuire colectivă.

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.

	Categorii 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 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. 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,

Urb. Fântână Marian