

BORDEROU

A.PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT
BORDEROU
C.U. NR. 1071/21.07.2023
RIDICARE TOPOGRAFICĂ
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse
- 1.3. Indicatori propuși
- 1.4. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă
- 1.5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.
- 1.6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

B.PIESE DESENATE:

A.01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
A.02. PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU
A.03. CONCEPTUL PROPUȘ – PLAN DE SITUAȚIE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducere teren în intravilan și zonă dezvoltare servicii, producție, depozitare și extindere de rețele edilitare
Adresa	Mun. Târgu Jiu, Str. Dimitrie Culcer, F.N., Jud. Gorj
Beneficiar:	S.C. ELPROMEX CONSULT S.R.L. PRIN LOGHINĂ DAN LIVIU
Proiectant:	S.C. ARHITONIC S.R.L.
Data elaborării:	Iulie 2023

1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenurile studiate sunt situate în Municipiul Târgu Jiu, str. Dimitrie Culcer, F.N., jud. Gorj, și aparțin S.C. Elpromex Consult S.R.L. prin Loghină Dan Liviu, conform contract de vânzare cumpărare nr 576 din 09.03.2012 emis de B.N.P. Natalia Mănoiu.

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

Terenurile studiate sunt situate în extravilanul municipiului Tg-Jiu, în partea de est, și au o suprafață de 1217 mp pentru terenul cu nr. cad. 40014 și de 5617 mp pentru terenul cu nr. cad. 40028.

Terenurile nu se află incluse în lista de monumente istorice și/sau ale naturii, zona de protecție a acestora sau în zonă protejată, nu sunt grevate de sarcini sau servituți de utilitate publică, conform PUG asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special.

Terenurile au următorii vecini:

- nord: nr. cad. 39786;
- sud: nr. cad. pârâul Amaradia;
- vest: nr. cad. Drăgoescu Nicolică-Liana-Michaela, Drăgoescu Vasile-Dan;
- est: nr. cad. str. Dimitrie Culcer.

Accesul pe proprietate se face din str. Dimitrie Culcer.

Se propune introducerea terenurilor cu nr. cad. 40014 și 40028 în intravilanul Mun. Tg-Jiu cu zonificarea de dezvoltare servicii, producție și depozitare în vederea construirii unor imobile cu destinația de spații servicii, birouri, garaje și depozitare utilaje, unelte și materiale aferente activității de lucrări de instalații electrice, și stabilirea de reglementări de urbanism. Terenul studiat va trece într-un nou U.T.R. - Zonă dezvoltare servicii, producție și depozitare str. Dimitrie Culcer - Tg-Jiu.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru dezvoltare servicii, producție și depozitare datorită zonificării din imediata vecinătate de la nord - zonă producție și depozitare, și datorită unei distanțe suficient de mare, de cca. 115m până la zona de locuințe individuale pentru a nu crea disconfort activității de locuire.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+2.

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 10 m de la axul str. Dimitrie Culcer, respectiv minim 5m față de aliniament, prin prezenta documentație optându-se pentru retragerea de 5m față de aliniament întrucât o devansează pe cea de 10m din axul străzii. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism.

Terenul se poate racorda la următoarele rețele tehnico – edilitare în urma extinderii lor: alimentare cu energie electrică (extindere cca. 95m), alimentare cu apă potabilă (extindere cca. 220m), C.A.T.V (extindere cca. 460m).

Pentru evacuarea apelor menajere se propune amplasarea pe terenurile

studiate a unor bazine etanș vidanjabile cu posibilitate de racordare la o viitoare rețea de canalizare.

1.3. Indicatori propuși

Principala funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință, va fi zonă pentru dezvoltare servicii, producție și depozitare.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 40,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat va fi de 1,00.

FUNȚIUNI ADMISE

- spații de producție;
- depozitare en gros și en detail de materiale și produse industriale;
- spații birouri;
- spații verzi;
- parcări, garaje;
- dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico – edilitare.

FUNȚIUNI INTERZISE

- locuire individuală;
- locuire colectivă;
- comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun.
- construcții pentru turism (hoteluri, pensiuni, bungalouri și alte asemenea);
- Activități și servicii care generează trafic important de marfă și persoane și au un program ce depășește ora 22:00;
- Activități sau servicii de tip industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat și care produc vibrații;
- Comerț en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile și de substanțe chimice periculoase;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public, construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

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-architecturală 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.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale din PUG Tg-Jiu avizat prin HCL 192/2020, 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 - în condițiile actualei recesiuni - intenția

acestui de a extinde zona de servicii și industrie.

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 extinderii intravilanului;
- prin trecerea terenului într-o categorie superioară de impozitare;
- prin crearea de locuri de muncă permanente.

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 documentatiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Intocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo.) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, 	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta și asistenta tehnica	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor și acordurilor	Proprietar

a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli Pentru Realizarea Investitiei		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protectia mediului	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza Constructii și instalatii; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și functionale cu montaj; - Utilaje fara montaj și echipamente de transport; - Dotari; - Active necorporale.	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse și neprevazute.	Proprietar

Întocmit,

C. Arh. Răducan Valentin

Urb. Fîntîna Marian