

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru modificare indicatori urbanistici în vederea supraetajării C1 pentru realizare imobil P+4 locuințe colective
Adresa	Mun. Târgu Jiu, str. Constructorilor, nr. 10C, Jud. Gorj
Beneficiar:	Macofil S.A. prin Zamfir Simona Ioana
Proiectant:	S.C. ARHITONIC S.R.L.
Data elaborării:	Februarie 2025

1.2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Terenul studiat are nr. cad. 64406, este situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Constructorilor, nr. 10C, Jud. Gorj, și aparține Macofil S.A. conform contract de vânzare cumpărare nr. 124 din 13.01.2024 emis de BIN Badea Silvia.

Conform Planului Urbanistic General Târgu-Jiu nr. 279/1995, aprobat prin H.C.L. nr.159/1998, prelungit conform H.C.L. nr. 537/30.10.2023, terenul studiat se află amplasat în zonificarea funcțională de locuințe colective din UTR 6 – zonă funcțiuni mixte, Debarcader – V. Alecsandri. Folosința terenului conform cărții funciare este de curți construcții.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, în partea centrală-nord, cartier Debarcader în vecinătatea Lacului Debarcader 2, și are o suprafață de 961mp.

Terenul nu se află în zone construite protejate, ale monumentelor istorice sau în zone cu interdicții definitive, și nu este grevat de sarcini.

Imobilul cu nr. cadastral 64406 are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 50450, Mun. Tg-Jiu;
- sud: str. Constructorilor;
- vest: Petrea Ion, Petrea Andreea Daniela;
- est: Mun. Tg-Jiu.

Accesul pe proprietate se face din str. Constructorilor.

Se propune păstrarea zonificării de zonă locuințe colective, în vederea supraetajării construcției existente C1 pentru realizare imobil P+4 locuințe colective și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuințe colective datorită construcțiilor din imediata vecinătate (locuințe colective), și a zonificării existente de locuire colectivă din PUG Tg-Jiu aprobat.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime P+4.

Pentru o dezvoltare ulterioară a circulațiilor rutiere și carosabile se propune retragerea clădirilor cu minim 2.40m față de aliniamentul cu str. Constructorilor. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism.

Terenul se poate racorda la următoarele rețele tehnico – edilitare: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețea de gaze naturale, C.A.T.V.

1.3. Indicatori propuși

Principală funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință, va fi zonă pentru locuințe colective.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) existent este 20.00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) existent nu este reglementat.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 20,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat

va fi de 2,30 - în corelare cu suprafața construcției existente C1 raportat la regimul de înălțime maxim admis. P.O.T.-ul propus nu se aplică pentru construcția existentă în sensul în care dacă construcția existentă depășește POT-ul maxim propus ea se poate să-și păstreze suprafața la sol existentă dar fără a mai fi posibilă o creștere a amprentei la sol (extinderi pe orizontală) fiind posibile extinderi strict pe verticală, fiecare nou nivel construit putând avea o suprafață totală nu mai mare decât suprafața construcției existente și fără să aibă părți care ies din amprenta la sol a construcției existente, cu excepția balcoanelor neacoperite care au o cotă de nivel de peste 3.00m de la nivelul solului amenajat.

FUNCTIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuințe colective;

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Instituții publice și servicii compatibile cu funcția de locuire;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PROPUSE

- Nu este cazul.

FUNCTIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe individuale;
- Activități productive;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea 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 terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Ferme de animale, 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 terenul 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 din RLU, 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 (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.

Punctul de vedere al proiectantului prezentei documentații susține solicitarea beneficiarului, considerând binevenită - în condițiile actualei recesiuni - 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 extinderii intravilanului; - 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 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 bază Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj;	Proprietar

	- Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale.	
b5	Alte cheltuieli -organizare de șantier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse și neprevăzute.	Proprietar

Întocmit,

Urb. Fîntîna Marian