

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. pentru "lotizare și construire locuințe individuale"
<b>Adresa:</b>	Mun. Târgu Jiu, Str. Ana Ipătescu, Nr. 78, Jud. Gorj
<b>Beneficiar:</b>	S.C. Nivrona Impex S.R.L. prin Untaru Veronica
<b>Proiectant:</b>	S.C. Arhitoric S.R.L.
<b>Data elaborării:</b>	Septembrie 2024

### 1.2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Terenul studiat are nr. cad. 62622, C.F. nr. 62622, este situat în Mun. Tg-Jiu, Str. Ana Ipătescu, Nr. 78, Jud. Gorj, și aparține S.C. Nivrona Impex S.R.L. prin Untaru Veronica, conform act notarial nr. 1630 din 06.06.2022 emis de NP Chivu-Răceanu Maria.

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

Terenul studiat este situat în partea de sud-est a Mun. Tg-Jiu, în apropierea satului Bucureasa din comuna Dănești respectiv a aerodromului Barza, la o distanță de aproximativ 1640m de cea mai apropiată fermă avicolă, și are suprafața de 3330mp.

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. Conform PUG asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special.

Terenul studiat are următorii vecini:

- nord: Hc 30;
- sud: nr. cad. 35578;
- vest: nr. cad. 55590 (servitute de acces);
- est: Mun. Tg-Jiu.

Terenul studiat are acces din str. Apa Ipătescu (D.J. 674A) ce în prezent are

îmbrăcăminte asfaltică fără trotuare amenajate, prin intermediul unei servituți de acces realizată pe terenurile cu nr. cad. 55590 și 68098.

Se propune introducerea terenului cu nr. cad. 62622 în intravilanul Mun. Tg-Jiu, în zonificarea funcțională L - Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, în vederea dezmembrării în 7 loturi pentru construire de locuințe și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru locuire datorită funcțiunii dominante de locuire din vecinătatea terenului studiat.

Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime S+P+2 cu o înălțime maximă la cornișă de 9.0m, respectiv 12.0m la coamă.

Se propune retragerea clădirilor cu minim 4.00m din aliniamentul servituții de acces nou create (Lot 7). 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, C.A.T.V. Pentru evacuarea apelor menajere se va amplasa câte un bazin etanș vidanjabil pe fiecare nou lot creat (loturile 1-6) cu posibilitate de racordare 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 35,00% în conformitate cu punctul 2.1.5 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 1,05 în corelare cu P.O.T. și regimul maxim de înălțime.

#### FUNȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Locuințe individuale cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

#### FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Anexe gospodărești – foișor, garaj, magazie, bucătărie de vară, etc.

- Comerț cu amănuntul (en-detail) în magazine nespecializate, cu vânzare de produse alimentare, băuturi și tutun;
- Construcții pentru turism (pensiuni, agropensiuni, bungalouri și alte asemenea) cu maxim 5 camere de cazare;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcări;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

### 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 INTERZISE PROPUSE

- Locuințe 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, și/sau care generează un trafic de 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;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc dimensiunile de 1m lățime și 2m înălțime;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refofosibile;
- 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 terenurilor;
- reglementări și regulamente specifice detaliate;
- dezmembrarea terenului.

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 (zonă de locuit 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.

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);
- 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 prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo.) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini.	Proprietar

a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistența 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 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