

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru introducere în intravilan și construire spații birouri, parc fotovoltaic și spații depozitare
Adresa	Mun. Târgu Jiu, str. Narciselor, F.N., Jud. Gorj
Beneficiar:	Mecu Nicolae Victor
Proiectant:	S.C. SCUAR S.R.L.
Data elaborării:	Noiembrie 2025

1.2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Terenul studiat are nr. cad. 72053, este situat în Mun. Târgu Jiu, str. Narciselor, F.N., Jud. Gorj, și aparține lui Mecu Nicolae Victor și Mecu Aura Nineta conform contract de schimb nr. 1105 din 22.05.2024 emis de SPN Manta Claudiu și Chivu-Răceanu Maria, contract de vânzare cumpărare nr. 200 din 17.01.2025 emis de BIN Raluca Davițoiu, act de alipire nr. 1760 din 16.04.2025 emis de BIN Raluca Davițoiu.

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, terenul este amplasat în extravilan. Folosința terenului este de livadă.

Terenul studiat este situat în partea de nord-est a municipiului și are o suprafață de 9094mp.

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 72053 are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 65490;
- sud: nr. cad. 57411;

- vest: str. Narciselor;
- est: nr. cad. 70974 și HC 177.

Accesul pe proprietate se face din str. Narciselor.

Pe terenul studiat nu există fond construit.

Se propune introducerea terenului în intravilanul Mun. Tg-Jiu în zonificarea funcțională de comerț, servicii și instituții, în vederea construirii unei clădiri de birouri, parcare, amplasare de panouri fotovoltaice (aproximativ 32kW) și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru comerț, servicii și instituții datorită fondului construit din vecinătăți care face parte din aceeași categorie funcțională.

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 4.0m față de aliniamentul cu str. Narciselor. Clădirile vor respecta retragerile minime conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism. Prin excepție retragerea față de aliniament nu se aplică pentru amplasarea garajelor.

Terenul se poate racorda la următoarele rețele tehnico – edilitare: alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Pentru determinarea existenței rețelei de apă potabilă/canalizare menajeră se vor obține avize de la operatorii rețelelor respective. În cazul inexistenței canalizării menajere se va amplasa un bazin etanș vidanjabil cu posibilitatea racordării la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat.

1.3. Indicatori propuși

Principală funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință, va fi zonă pentru comerț, servicii și instituții.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) maxim admis existent este de 0.0% iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim admis existent este de 0.00.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 50,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat va fi de 1,50 - în corelare cu P.O.T. raportat la regimul de înălțime maxim admis.

FUNCȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Comerț cu amănuntul (en-detail) sau cu ridicata (en-gros);
- Construcții pentru turism;
- Alimentație publică aferentă funcțiunii de cazare;
- Birouri;
- Frizerii;
- Cabinete medicale și/sau de asigurări;
- Cabinete notariale;
- Farmacii;
- Servicii financiare;
- Asistență socială;
- Învățământ;
- Construcții de cultură;
- Servicii;
- Sedii de instituții.

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Depozitare materiale nepericuloase aferente producției de capacitate mică sau comerțului;
- Echipamente publice specifice zonei comerciale;
- Scuaruri publice, spații verzi, parcuri;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare;
- Parc fotovoltaic.

FUNCȚIUNI 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 și care nu generează zgomot peste limitele maxim admise.

FUNCȚIUNI INTERZISE PROPUSE

- Locuințe;
- 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 sau care generează zgomot peste limitele maxim admise legal;
- 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;
- 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 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.

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 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.

Punctul de vedere al proiectantului prezentei documentații susține solicitarea beneficiarului, considerând binevenită - în condițiile actualei recesiuni - 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 cât și după); |
|----------------------------|---|

-
- | | |
|------------------|--|
| - 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 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. 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; - 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. Fîntîna Marian