

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. pentru construire biserică, trapeză
Adresa	Mun. Târgu Jiu, str. Marin Preda, F.N., Jud. Gorj
Beneficiar:	Parohia Nașterea Maicii Domnului – Narciselor prin Birceanu Claudiu Mihail
Proiectant:	S.C. SCUAR S.R.L.
Data elaborării:	August 2025

1.2. Prezentarea investiției/operațiuni propuse

Terenul studiat are nr. cad. 72116, este situat în Mun. Târgu Jiu, str. Marin Preda, F.N., Jud. Gorj, și aparține Parohia Nașterea Maicii Domnului - Narciselor conform Act Notarial nr. 1214, din 16/04/2025 emis de Merișescu Anica.

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, zonificarea funcțională a terenului studiat este de IS - zonă instituții publice și servicii inclusiv biserici și cimitire. Folosința terenului este de arabil.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tg-Jiu, în U.T.R. 10 - Zona Târg săptămână, în subzona IS.sv.10 terenuri pentru alte categorii de servicii existente/propuse, în partea de est a municipiului și are o suprafață de 610mp.

Terenul nu se află în zone construite protejate, ale monumentelor istorice sau în zone cu interdicții definitive, nu este grevat de sarcini și are instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D./P.U.Z.

Imobilul cu nr. cadastral 72116 are următorii vecini:

- nord: nr. cad. 72117;
- sud: str. Marin Preda;
- vest: nr. cad. 72117;
- est: nr. cad. 72117.

Accesul pe proprietate se face din str. Marin Preda.

Pe terenul studiat nu există fond construit.

Se propune păstrarea zonificării funcționale de IS - zonă instituții publice și servicii inclusiv biserici și cimitire, în vederea construirii unei biserici și a unei trapeze și stabilirea de reglementări de urbanism.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltare ca zonă pentru instituții publice și servicii datorită zonificării existente de instituții publice și servicii din conform PUG Tg-Jiu aprobat.

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. Marin Preda. 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, restul rețelelor nu se pot identifica la faza avizului de oportunitate și se vor identifica ulterior obținerii avizului de oportunitate prin avizele de amplasament de la operatorii de rețele. Pentru evacuarea apelor menajere se va amplasa un bazin etanș vidanjabil cu posibilitatea de racordare 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 instituții publice și servicii inclusiv biserici și cimitire.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) maxim admis existent este de 0% iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim admis existent este de 0.0.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus/teren studiat va fi 85,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim propus/teren studiat va fi de 2,55 - în corelare cu P.O.T. raportat la regimul de înălțime maxim admis.

FUNCȚIUNI ADMISE PROPUSE

- Instituții publice
- Servicii;
- Unități de cult;
- Unități de cultură;
- Comerț cu amănuntul (en-detail) sau cu ridicata (en-gros);
- Construcții pentru turism (pensiuni, cabane, bungalouri și alte asemenea);
- Alimentație publică aferentă funcțiunii de cazare;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE

- Depozitare materiale nepericuloase aferente producției de capacitate mică;
- Echipamente publice specifice zonei comerciale;
- Clădiri cu destinație complementară unităților de cult (trapeză, clopotniță, capelă, etc.)
- Scuaruri publice, spații verzi, parcuri;
- Dotările de interes semipublic: accese pietonale; accese carosabile, rețele tehnico-edilitare.

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 individuale, semicolective sau 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, 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;

- 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;
- Depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- 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.

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 (zonă instituții publice și servicii inclusiv biserici și cimitire) 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 instituții publice și 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 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; - 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. Fîntînă Marian