MACHBAR
ATELIER
S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

investiţie : **STUDIU DE OPORTUNITATE privind elaborarea P.U.Z. generat de obiectivul "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX DE AGREMENT CU FUNCTIUNILE COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, PARCARI SI ANEXE"**

localizare : **JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT COSTI, T64, P 75, LOT 2, NR. CAD. 114342**

proiect nr : **257/ 2024**

faza : **STUDIU DE OPORTUNITATE**

beneficiari : **ANGHEL ANDREEA**

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER S.R.L.**
m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)

data reviziei : **IUNIE 2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentație are ca baza Certificatul de Urbanism nr. 238 din 27.05.2024 eliberat de Primăria Comunei Vanatori, Jud. Galati. Se intenționează realizarea obiectivului INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX DE AGREMENT CU FUNCTIUNILE COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, PARCARI SI ANEXE pe terenul situat in JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT COSTI, T64, P 75, LOT 2, NR. CAD. 114342. Terenul pe care se doreste realizarea investitiei se afla in extravilan (teren arabil). Investitia propusa de beneficiar presupune introducerea imobilului ce face obiectul S.O. in intravilan si modificarea permisivitatilor functionale. Aceasta situație a generat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Prezenta documentație s-a întocmit in vederea obținerii AVIZULUI DE OPORTUNITATE, ce reprezintă un pas premergător spre elaborarea documentației de tip PUZ.

MACHBAR
ATELIER
S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

2. AMPLASAMENT

Zona studiată în cadrul Studiului de Oportunitate (S.O.) se află în Jud. Galaţi, Com. Vanatori, Sat Costi, in zona sud-estica a UAT Com. Vanatori, Jud. Galati, pe Drumul National 26.

Lotul ce face obiectul investitiei insumeaza 5669mp. Terenul este liber de constructii.

3. ZONA DE STUDIU PROPUSA

Zona de studiu propusa pentru elaborarea PUZ este delimitata dupa cum urmeaza :

- NORD : limita cadastrala imobil UAT Com. Vanatori, Jud. Galati, NC 109144
- EST : Str. Padocului
- SUD : limita cadastrala imobil UAT Com. Vanatori, Jud. Galati, NC 113996
- VEST: Drum National 26

Zona de studiu a fost aleasa astfel incat sa fie delimitata de repere fixe in spatiu (artere de circulatie si limite cadastrale), urmareste partial limitele UTR 27 si insumeaza 22 137mp.

4. DESCRIEREA LUCRARILOR

Se propune realizarea obiectivului INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX DE AGREMENT CU FUNCTIUNILE COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, PARCARI SI ANEXE. Conform cu extrasul de carte funciara pentru imobilul generator PUZ – NC 114342, imobilul face parte din domeniul privat, proprietate a persoanelor fizice sau juridice si are categoria de folosinta teren arabil.

5. UTILITATI / INSTALATII

Pentru investitia propusa de beneficiar, se propun urmatoarele :

- Extinderea retelelor de apa potabila, canalizare si energie electrica
- Realizarea de bransamente / racorduri la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale (ulterior extinderii retelelor, dupa caz)

6. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Investitia propusa de beneficiar este complementara functiunilor din vecinatate (locuinte cu dotari complementare) aferente UTR 27. Suprafata mare a terenului ce face obiectul investitiei (5669mp), corelata cu geometria acestuia (deschidere la strada de cca. 44m si adancime de cca. 127m) creeaza un areal oportun pentru dezvoltarea unei zone mixte.

Prin documentatia PUZ ce va urma se va defini un regulament specific unei zone mixte.

MACHBAR
ATELIER
S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA,
BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER,
SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
cont bancar
ING BANK | RO17INGB0000999907576693
capital social
200 RON
contact
+40 (748) 158 275 | machbar.atelier@gmail.com

7. FINANTAREA INVESTITIEI

Investiția se va realiza integral de către beneficiar, din fonduri proprii.

8. INTERVENTII URBANISTICE

La nivelul zonei de studiu PUZ, se propun urmatoarele interventii :

- Definirea „UTR 27.2" care sa includa urmatoarele zone functionale :
  - zona mixta
  - zona spatii verzi
  - zona cai de comunicatie rutiera
- Stabilirea indicatorilor urbanistici la nivelul fiecarei zone functionale propuse :
  - Zona mixta :
    - POT max = 70%
    - CUT max = 1,08
    - Rhmax = P+4E (18m la coama / atic)
  - Zona spatii verzi :
    - POT max = 10%
    - CUT max = 0.2
    - Rhmax = P (6m la coama / atic)
  - Zona cai de comunicatie rutiera :
    - POT max , CUT max , Rhmax conform necesitatilor tehnologice

9. ANEXE

Certificat de Urbanism
Titlu de proprietate asupra imobilelor
Extras de carte funciara pentru informare
Plan topografic

Sef proiect,
master urbanist
Atanasia MANDRU (STOICA)