# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. DATE GENERALE

| | |
|---|---|
| Investitia: | SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN LOCUINȚE COLECTIVE |
| Amplasament: | Jud. Galați, com. Vânători, sat Costi, aleea Soarelui 4, nr. 12 |
| Beneficiar: | DECOVIL S.R.L. |
| Proiectant: | S.C. EUMETRIA S.R.L. |
| Identificare: | Proiect nr. 06/2022 |
| Faza: | Studiu de oportunitate |

## 2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE

**Situare in perimetrul urban:** Terenul studiat se afla în intravilanul extins al comunei Vânători, sat Costi, în zona de est a trupului D, la vest de lacul Brateș. Țesutul este format prin adiționarea de noi suprafețe la teritoriul intravilan, destinate construirii de locuințe, în cea mai mare parte. Dată fiind panta naturală a terenului, orientată spre Lacul Brateș, arealul respectiv a fost exploatat pentru crearea de investiții î domeniul rezidențial.

- număr cadastral 105747, conform extras de carte funciară anexat.

Vecini:

- la N: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice: nr. cad. 105745
- la E: proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice: nr. cad. 104731
- la S: proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice: nr. cad. 103038
- la V: proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice: nr. cad. 100370 (aleea Soarelui 4), nr. cad. 112126, nr. cad. 112127, nr. cad. 105367.

**Regimul juridic:** terenul și construcția – locuință individuală – sunt proprietatea DECOVIL S.R.L., în baza contractului de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 638/2008 și a actului de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 3847/2008. Pentru locuință s-au obținut autorizațiile de construire nr. 489/15.10.2019 și 256/05.11.2021, emise de Primăria Comunei Vânători.

**Regimul economic:** categoria de folosință: curți construcții; locuință D+P+2etaje.

Destinația admisă: UTR 29 – funcțiunea dominantă locuirea.

**Regimul tehnic:**

Utilizările admise sunt:

2. locuințe individuale
3. modernizări și reparații la clădirile existente
4. construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Funcțiuni complementare:

5. instituții publice și servicii
6. spații verzi amenajate
7. accesuri pietonale și carosabile, parcaje, garaje
8. rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

**Situatie existenta**

Titularul documentației a construit o clădire cu destinația de locuință individuală. Pentru aceasta a obținut autorizațiile de construire nr. 489/15.10.2019 și 256/05.11.2021, emise de Primăria Comunei Vânători.

În data de 20.01.2022 a fost înregistrat la Primăria Comunei Vânători procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, prin care se admite recepția.
Caracteristici tehnice:
Destinația: locuință individuală
Regim de înălțime: demisol + parter + 2 etaje
Categoria de importanță: C
Clasa de importanță: III
Regim de construire: izolat.

Corpul analizat are sistemul constructiv astfel:
- Fundații din beton
- Cadre din beton armat
- Planșee din beton armat
- Acoperiș tip terasă.

Locuința este echipată cu instalații de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaze și energie electrică.

Suprafata terenului – 977,00 mp
Ac = 293,00 mp
Ad = 1021,00mp

POT = 30 %
CUT = 1,05

Accesul spre lot se face din aleea Soarelui 4 (lot 16), aflată în partea de vest a lotului de la nr. 12. Locuința este amplasată în partea de sud a terenului, iar în zona de nord se găsesc amenajările necesare funcționării acesteia: acces auto și pietonal, parcare, platformă gospodărească.

**Investiția propusă**
Prin tema formulata de beneficiar se solicită schimbarea de destinație a clădirii, din locuință individuală în locuințe colective.

Caracteristici tehnice:
Destinația: locuințe colective
Regim de înălțime: demisol + parter + 2 etaje
Categoria de importanță: C
Clasa de importanță: III
Regim de construire: izolat.
Organizare funcțională: clădirea existentă va primi destinația de „locuințe colective", ceea ce presupune realizarea operațiunii de apartamentare și de definire a spațiilor comune, respectiv a proprietății exclusive.
Pentru schimbarea destinației nu sunt necesare modificări constructive.
În urma schimbării destinației clădirii nu se vor modifica ariile și indicatorii urbanistici.

**Obiective ale Planului Urbanistic Zonal:**
- stabilirea reglementărilor urbanistice care vor fundamenta schimbarea de destinație a imobilului existent, din locuință individuală, în locuințe colective;

- analizarea măsurilor necesar a fi adoptate astfel încât noua destinație să nu creeze disfuncționalități în raport cu zonele învecinate.

Date specifice:
- suprafața terenului care a generat PUZ: 977,00mp

## 3. INDICATORI PROPUȘI

Terenul care a generat PUZ se află în UTR 29 – unde funcțiunea dominantă este locuirea.

Pentru terenul studiat, titularul PUZ a solicitat definirea condițiilor în care se poate opera schimbarea de destinație a imobilului existent, din locuință individuală, în locuințe colective, dat fiind că, deși funcțiunea rezidențială este dominantă în UTR 29, este permisă doar locuirea individuală.

Propunere PUZ
Utilizări admise: se vor defini principalele categorii funcționale, în relație cu dezvoltarea actuală a zonei. Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General sunt trasate o serie de direcții privitoare la destinațiile admise, însă funcțiunea rezidențială va fi completată cu tipul de locuire colectivă, astfel încât să fie posibilă transformarea locuinței individuale în condominiu.

Pe lotul studiat există o construcție cu destinația de locuință individuală, care urmează a fi transformată în locuință colectivă.

Regimul de înălțime maxim admis: se vor menține reglementările actuale cu privire la regimul de înălțime:

9. autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a construcțiilor învecnate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Se va propune menținerea regimului de înălțime demisol + parter + 2 etaje.

Indicatori urbanistici – pentru parcela studiată se vor menține indicatorii aprobați prin PUG:
POT = 30%
CUT = 1,5.

## 4. MODUL DE ÎNCADRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Pentru determinarea modului în care investiția propusă se încadrează în zonă, se prezintă:
- elemente de potențial existente:
  - zona în care se află parcela studiată cuprinde terenuri ocupate de construcții noi, cu caracter rezidențial, cu deschidere către Lacul Brateș; în fapt, este o zonă de extindere a arealului rezidențial al comunei Vânători, către municipiul Galați, facilitând astfel dinamica socială a celor două localități;
  - accesul se face pe DN26 și pe străzile care irigă țesutul urban constituit: strada Soarelui, aleea Soarelui.
- elemente ce țin de tendința generală de dezvoltare:
  - dezvoltarea extensivă a localităților rurale aflate în zona de influență a municipiilor este un factor strategic, ce trebuie luat în considerare în stabilirea dinamicii demografice, ocupaționale și de transporturi;

- se observă tot mai adesea tendința de ocupare a terenurilor îndepărtate de centrele urbane și distanțarea față de zonele cu densitate mare de locuire; se caută arealele mai puțin poluate, care beneficiază de un peisaj aparte, în prim plan fiind confortul locuirii.

## 5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Reglementarea terenului în sensul introducerii locuirii de tip colectiv va avea ca efect imediat posibilitatea realizării condominiului. Consecințe:

- o clădire destinată unei singure familii va putea adăposti mai multe apartamente;
- Densificarea populației și utilizarea eficientă a resursei funciare.

Investiția proiectată pe terenul studiat va fi suportată exclusiv din fodurile beneficiarului.

## 6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

| Categorii de costuri | Etitatea responsabilă |
|---|---|
| Realizarea studiilor, documentațiilor prevăzute de lege | Investitor privat |
| Autorizări | Investitor privat |
| Elemente de infrastructură – rețele, căi de acces | Investitor privat |
| Implementarea proiectului | Investitor privat |
| Funcționare | Investitor privat |

SOCIETATEA COMERCIALĂ RO 19275258 EUMETRIA S.R.L. J09/954/2006 BRĂILA - ROMÂNIA

Intocmit: sef proiect
Arh. VOICILA FLORIN

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR Florin VOICILA arhitect D zo E