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 RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

investitie : **STUDIU DE OPORTUNITATE privind elaborarea P.U.Z. generat de obiectivul "PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE INDIVIDUALE - INTRODUCERE IN INTRAVILAN"**

localizare : **JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T68, P 12/1 P 12/2 NR.CAD 111433**

proiect nr : **233 / 2023**

faza : **STUDIU DE OPORTUNITATE**

beneficiar : **DEN BREEJEN INVESTMENTS SRL**

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER SRL**
m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)

data reviziei : **OCTOMBRIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca baza Certificatul de Urbanism nr. 273 din 11.08.2025 eliberat de Primaria Comunei Vanatori. Se intentioneaza realizarea obiectivului PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE INDIVIDUALE - INTRODUCERE IN INTRAVILAN pe terenul situat in JUD. GALATI, COM. VANATORI, SAT VANATORI, T68, P 12/1 P 12/2 NR.CAD 111433. Terenul pe care se doreste realizarea investitiei se afla partial in intravilanul Comunei Vanatori, Sat Costi, in TRUP D - UTR 29 (incadrat functional ca locuinte si functiuni complementare, cu interdictie temporara de construire pentru zona de constructii locuinte, pana la elaborare PUZ privind parcelarea zonei) si jumatate in extravilan (teren arabil). Investitia propusa de beneficiar presupune introducerea imobilului studiat in intravilan, modificarea permisivitatilor functionale si parcelarea acestuia. Aceasta situatie a generat necesitatea elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea obtinerii AVIZULUI DE OPORTUNITATE, ce reprezinta un pas premergator spre elaborarea documentatiei 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 studiata in cadrul Studiului de Oportunitate (S.O.) se afla in Jud. Galati, Com. Vanatori, Sat Costi, in zona sud-estica a UAT Com. Vanatori, Jud. Galati, pe Str. Soarelui – Aleea 2.

Lotul ce face obiectul investitiei insumeaza 11 019mp. 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 651/2/1
- EST : drum / taluz
- SUD: limita cadastrala imobile UAT Com. Vanatori, Jud. Galati, NC 100681; NC 100687 ; NC 100680
- VEST: limita cadastrala imobil UAT Com. Vanatori, Jud. Galati, NC 113603

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 UTR 29 si insumeaza 14 138mp.

4. DESCRIEREA LUCRARILOR

Se propune realizarea obiectivului PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE INDIVIDUALE - INTRODUCERE IN INTRAVILAN. Conform cu extrasul de carte funciara pentru imobilul generator PUZ – NC 111433, 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 propune

- Extinderea retelelor de apa potabila, canalizare, gaze naturale 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 si UTR 29. Suprafata mare a terenului ce face obiectul investitiei (11 019mp), corelata cu geometria acestuia (deschidere la strada de cca. 86.05m si adancime de cca. 126.20m) creeaza un areal oportun pentru dezvoltarea unui parcelar pentru zona de locuinta individuale.

Prin documentatia PUZ ce va urma se va defini un regulament specific unei zone cu locuinte individuale.

7. FINANTAREA INVESTITIEI

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar, din fonduri proprii.

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

8. INTERVENTII URBANISTICE

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

- Definirea „UTR 29.1" care sa includa urmatoarele zone functionale :
  - zona locuire
  - zona spatii verzi
  - zona cai de comunicatie rutiera
- Stabilirea indicatorilor urbanistici la nivelul fiecarei zone functionale propuse :
  - Zona locuire :
    - POT max = 30%
    - CUT max = 1.08
    - Rhmax = P+2E (12m 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)

