

MEMORIU DE PREZENTARE

conf .ORDIN 135/2010, anexa 5 la metodologie - (cadru continut)

I. Denumirea proiectului :

“P.U.Z., pentru introducere in intravilan si dezmembrare loturi pentru construire locuinte si cai acces”

II. Titular :

- numele beneficiarilor : Matasaru Marian Henk si Gram Mioara ;
- adresa postala : str. Tudor Arghezi nr. 1, mun. Mangalia, jud. Constanta ;
- numarul de telefon : mobil : 0748027769 ; email : henk.development@gmail.com ;
- numele persoanelor de contact : Matasaru Marian Henk ;
- director/manager/administrator : nu e cazul, P.U.Z.-ul fiind intiat de cele doua personae fizice mentionate mai sus ;
- responsabil pentru protectia mediului : Matasaru Marian Henk (proprietar) si Filimon Cristian Dan (arh. si urbanist).

III. Descrierea proiectului :

Rezumatul proiectului : Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) : P.U.Z.-ul cuprinde documentatia tehnica pentru introducere in intravilan si dezmembrare loturi pentru construire locuinte si cai acces cf. metodologiei de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zona I – indicativ : GM-010-2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1/N/16 08 2000, inclusiv consultarea populatiei.

P.U.Z.-ul este necesar si optun pentru introducerea in intravilan si reglementarea terenului in suprafata de 30 000 mp.

Conform art. 32 lit. b din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare s-a obtinut Avizul prealabil de oportunitate nr. 8549 din 29 08 2016. Astfel P.U.Z.-ul este oportun pentru ca in aceasta faza de proiectare sa se stabileasca conditiile urbanistice

generale de amplasare in contextul urban existent, format din cladiri cu regim de inaltime diferit si functiuni mixte, functiunea dominanta fiind cea de locuire. In cadrul proiectului sunt analizate conditiile de amplasare, relatiile cu vecinatatile, indici de ocupare a terenului, accese, inaltimea maxima a constructiilor, posibilitati de racordare la retelele existente si volumetria cladirilor ce urmeaza a fi amplasate pe terenurile lotizate.

Pana in prezent suprafata studiata de 3 ha. (30 000 mp.) nu a fost supusa unui studiu de P.U.Z.

Necesitatea proiectului :

Lotizarea propusa se incadreaza din punct de vedere urbanistic ca destinatie si functiune in viziunea de dezvoltare imobiliara a comunei Limanu, sat 2 Mai. P.U.Z.-ul actual se va corela si va respecta in totalitate R.L.U. dat de P.U.G.-ul Comunei Limanu aprobat prin H.C.L. 131/2006.

Din punct de vedere financiar, realizarea lotizarii va avea un efect benefic, incurajand dezvoltarea investitiilor in comuna (satul) mentionata mai sus.

Elemente specifice si caracteristice ale proiectului :

Se prezinta elementele specifice caracteristice proiectului propus :

- suprafata totala : 30000 mp. ;
- introducerea in intravilan a parcelelor : A326/1/26/3/1 (9782 mp.), A326/1/26/3/2 (1085 mp.) si A326/1/26/3/3 (19133 mp.) ;

Suprafata propusa pentru studiere si reglementare este delimitata la :

- a) N - proprietate privata (A326/1/26/2) ;
- b) S - drumul de exploatare De 326/1 ;
- c) E - str. 1 Mai si str. Mihai Viteazu (De 312) ;
- d) V - proprietate privata (A326/1/25).

In prezent, pe terenul reglementat nu exista amplasamente de constructii. Sunt amplasate adiacent zonei constructii cu destinatia locuinte, anexe gospodaresti, spatii prestari servicii, spatii comerciale, spatii cu destinatia sociala etc. Constructiile existente au regim de inaltime pana la P+2.

Regimul juridic al terenului studiat :

1. parcela A326/1/26/3/1 (9782 mp.) ;

2. parcela A326/1/26/3/2 (1085 mp.) ;
3. parcela A326/1/26/3/3 (19133 mp.).

Regimul economic al terenului studiat este dat de plansele pe suport cadastral, vizate de A.N.C.P.I. jud. Constanta, teren extravilan, actualmente cu folosinta agricol-arabil.

Regimul tehnic al terenului este dat de P.U.G.-ul Comunei Limanu aprobat prin H.C.L. 131/2006. Zona studiata va avea functiunea majoritara de locuire si cu functiuni adiacente : prestari servicii, comert etc. Terenul nu face parte din zone de rezervatie naturala, monumente ale naturii, monumente istorice sau zone cu interdictie temporara.

Bilant suprafete :

- Suprafata totala : 30000 mp. - introducerea in intravilan a parcelelor : A326/1/26/3/1 (9782 mp.), A326/1/26/3/2 (1085 mp.) si A326/1/26/3/3 (19133 mp.) ;
- Suprafata teren propus spre lotizare : 30 000 mp. ;
- Suprafata de teren propus pentru amenajare drum acces : 1365,10 mp. ;
- Suprafata de teren propus pentru trotuare : 1280,40 mp. ;
- Suprafata de teren propus pentru amenajare spatii verzi din carosabil : 49,00 mp.

Indicatori urbanistici :

- Hmax la cornisa 10,00 m. ;
- Aliniament stradal : 3,00 m. ;
- P.O.T. existent : 0,00 % ;
- P.O.T. propus : 35,00% ;
- C.U.T. existent : 0,00 ;
- C.U.T. propus : 1,05.

Nr. Crt.	FOLOSINTE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Teren extravilan agricol	30 000,00	100		
2	Teren intravilan agricol				
a	Teren arabil				

	productiv				
b	Cladiri				
c	Accese, trotuare, parcare, platforme				
d	Spatii verzi				
e	Circulatii (pietonale/carosabile)				
TOTAL ZONA REGLEMENTATA					
3	Teren extravilan agricol	30 000,00	100,00		
4	Teren intravilan	30 000,00	100,00		
a	Teren Curti Constructii	9556,00	31,96		
b	Spatii verzi/circulatie interioara lotului	17749,50	59,20		
5	Circulatii (pietonale/carosabile)	2 694,50	8,84		
TOTAL TEREN IN AFARA ZONEI REGLEMENTATE					
TOTAL ZONA STUDIATA IN PUZ		30 000	100		

Imprejmuirea la strada va avea 1,80 m. iar imprejmuirile intre proprietati vor avea 2,20 m.

Racordarea la retelele utilitare existente în zona : extinderea retelelor de apa si canalizare existente tangent terenului (str. 1 Mai si str. Mihai Viteazu) se va face printr-un plan de perspectiva impreuna cu Primaria Limanu ; reseaua electrica este existenta pe teren (LEA 20 KW). Conform legislatiei, difunctionalitatile date de retea Enel vor fi date la faza de A.C. (Avize Raja S.A. si Enel S.A. anexate).

IV. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia

poluantilor în mediu :

1. Protectia calitatii apelor :

- sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul : fiind o zona rezidentiala, nu va exista decat extinderea canalizarii existente ;

- statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute : nu este cazul, avand in vedere zona rezidentiala si extinderea canalizarii adiacente (A04 – reglementari echipare edilitara).

2. Protectia aerului :

- sursele de poluanti pentru aer, poluanti : nu este cazul ;

- instalatiile pentru retinerea si dispersia poluantilor în atmosfera : nu e cazul.

3. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

- sursele de zgomot si de vibratii : nu e cazul ;

- amenajarile si dotarile pentru protectia împotriva zgomotului si vibratiilor : nu este cazul.

Faza de executie :

In faza de executie a lucrarilor de constructii montaj se poate aprecia ca poluarea aerului este nesemnificativa, generata in principal de motoarele mijloacelor de transport si utilajelor.

Semnatura si stampila

Arhitect si urbanist,

Dan Cristian Filimon

