



MEMORIU TEHNIC

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTUL PROIECTULUI :	PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT:	EXTRAVILAN CONSTANTA PARCELA A1080/4, MUN. CONSTANTA
BENEFICIAR:	TUDORAN CRISTIAN MIRCEA
PROIECTANT:	S.C. ROW STUDIO S.R.L.
NR. PROIECT:	07/2016
DATA ELABORARII:	DECEMBRIE 2016
FAZA DE PROIECTARE:	CERTIFICAT DE URBANISM

2. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI:

Incadrarea in localitate si zona:

- zona de studiu ce face obiectul prezentului PUZ este delimitata la nord - drum de exploatare De 1078, la sud – drum de exploatare De 418, la est proprietate privata parcela A1080/5 – Fripcea Ion si la vest de proprietate privata A1080/3 – Anghel Lili;
- terenul care a generat elaborarea PUZ – are adresa Extravilan Constanta Parcela A 1080/4, Mun. Constanta ;

Descrierea terenurilor

- suprafata teren ce a generat PUZ = 48400 mp;

Vecinatati teren ce a generat PUZ

- Nord – drum de exploatare De 1078;
- Sud – drum de exploatare De 418 ;
- Est – proprietate privata parcela A1080/5 – Fripcea Ion;
- Vest – proprietate privata A1080/3 – Anghel Lili;

Cai de acces public

- terenul are posibilitatea de acces pe 2 laturi dinspre drum de exploatare De 1078 cat si din drum de exploatare De 418;

3. OBIECTUL PUZ

- valorificarea terenurilor proprietate a persoanelor fizice ce au initiat PUZ, prin introducerea in intravilan a terenului ce a generat PUZ, cat si lotizarea in vederea construirii de locuinte individuale cu un regim de inaltime P+2E;
- crearea unor cai de acces conform normelor de proiectare in vigoare;
- stabilirea amplasarii noilor constructii fata de aliniament;
- retrageri obligatorii fata de limitele posterioare si laterale;
- stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici;
- stabilirea regimului de inaltime maxim, prin corelare cu noile cerinte functionale;



Scopul elaborării documentației este stabilirea condițiilor de construire pe zona mai sus amintită, în acord cu tendințele de dezvoltare urbanistică și economică ale municipiului.

Teren proprietate TUDORAN CRISTIAN MIRCEA în suprafața de 48400 mp, obținut prin contract de vânzare – cumpărare nr. 1127 din 18.05.2016.

4. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii și proiecte elaborate anterior prezentului PUZ:

- Plan Urbanistic General Municipiul Constanta;

Studii și proiecte elaborate concomitent cu prezentul PUZ:

- Ridicare topometrică utilizată pentru întocmirea planșelor;

Zone functionale

- terenul care a generat elaborarea PUZ are statutul actual de folosință de teren extravilan arabil TDA – UAT Constanta Municipiul Constanta, Județul Constanta;
- acesta se află într-o zonă ocupată majoritar cu terenuri agricole și odată cu extinderea intravilanului municipiului Constanta multe dintre aceste terenuri au fost asimilate în intravilan, făcând studiul altor proiecte de parcelare pentru a fi ocupate cu diverse funcțiuni.

Relieful

- terenul nu prezintă declivități importante, fiind plat;

Circulația

- circulația principală se desfășoară pe drumurile de exploatare existente în zona drum de exploatare De 1078 și drum de exploatare De 418, acestea nu prezintă îmbracaminte asfaltică;

Ocuparea terenurilor

- terenul studiat este liber de construcții;

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Zonificare funcțională propusă

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E

Proiectul propune introducerea în intravilan a terenului ce a generat PUZ și parcelarea acestuia în vederea construirii de locuințe unifamiliale P+2E. După introducerea în intravilan și aprobarea prezentului PUZ terenul va avea funcțiunea dominantă de zonă de locuințe individuale P+2E.

Regimul juridic al terenului -> proprietate privată a initiatorului TUDORAN CRISTIAN MIRCEA conform contract de vânzare cumpărare nr. 1127 din 18.05.2016.

Regimul economic al terenului:

Existență -> Conform PUG municipiul Constanta terenul se află în zona de terenuri arabile din extravilan;

Propus -> Funcțiunea dominantă propusă prin prezentul PUZ este cea zonă de locuințe individuale P+2E.



Regimul tehnic al terenului:

Existent -> Conform PUG municipiul Constanta

- pentru terenul ce a generat PUZ

POT = 0.00%

CUT= 0.00

Hmax = 0.00 m

Propus -> Functiunea dominanta va fi zona de locuinte individuale

- pentru terenul ce a generat PUZ

POT = 50%

CUT = 1.50

Hmax = P+2E – max 10 m

BILANT DE SUPRAFETE									
APROBAT:					PROBUS:				
ZONE FUNCTIONALE		Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime	Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime
TDA	TEREN EXTRAVILAN ARABIL	48400	0.00%	0.00	-	-	0.00%	0.00	-
	Carosabil	-				8100			
	Pietonal	-				2995			
ZRX	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	0.00%	0.00	-	37305	max 50%	1.50	P+2E H max = 10 m
	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	48400				48400			

- Categorii de costuri suportate de catre investitor:
 - Devierea retelelor de utilitati existente pe amplasament
- Categorii de costuri suportate de catre autoritatea publica locala:
 - Nu este cazul

Planul Urbanistic Zonal propune valorificarea potentialului natural prin amenajarea cu plantatii a spatiilor libere. De asemenea studiul de fata are in vedere organizarea armonioasa a zonelor functionale in teritoriul studiat cat si asigurarea compatibilitatii acestora cu zonele functionale din vecinatati.

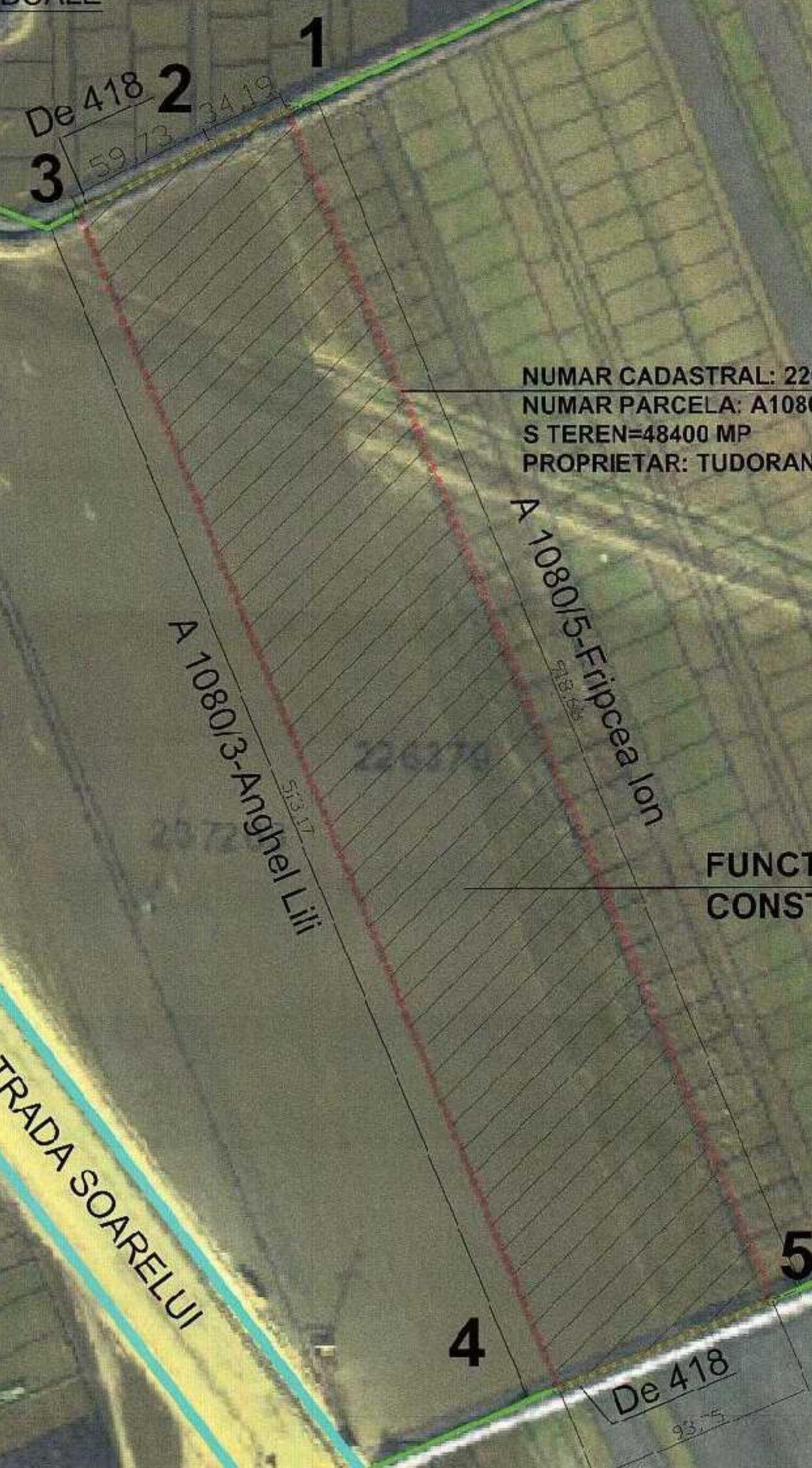
Intocmit,
Urb. Cristescu Razvan



D. Pista

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN NTRAVILAN
SI LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE



NUMAR CADASTRAL: 226379
 NUMAR PARCELA: A1080/4
 S TEREN=48400 MP
 PROPRIETAR: TUDORAN CRISTIAN MIRCEA

FUNCTIUNE APROBATA CONF PUG MUN.
 CONSTANTA TEREN EXTRAVILAN ARABIL

LEGENDA

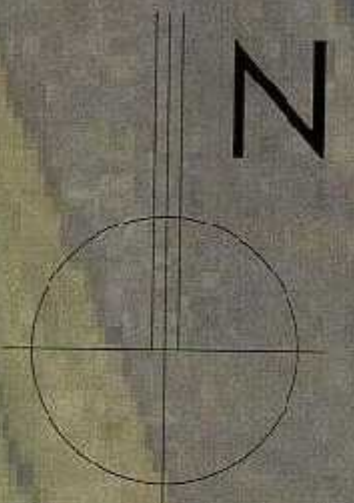
TEREN CE A GENERAT PUZ S = 48400 MP

LOTURI STUDIASTE

	SC ROW STUDIO SRL Constanta Str. Topolog 12 tel 0766/26.65.01		BENEFICIAR: TUDORAN CRISTIAN MIRCEA		PROIECT NR.: 07/2016
			AJURESA: EXTRAVILAN CONSTANTA PARCELA A1080/4		
SEF PROIECT Urb. Cristescu Razvan	NUME Urb. Cristescu Razvan	SEMNATURA 	SCARA: 1/2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN NTRAVILAN SI LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE	
PROIECTAT Urb. Cristescu Razvan	DESENAT Urb. Cristescu Razvan		DATA: 12. 2016	TITLU PLANSĂ: INCADRARE IN DOCUMENTATII APROBATE/SIT. EXISTENTA	
				FAZA: CJ	PLANSĂ NR. U-02

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN NTRAVILAN SI LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE



De 418
3
59.73
34.19
1
2

NUMAR CADASTRAL: 226379
NUMAR PARCELA: A1080/4
S TEREN=48400 MP
PROPRIETAR: TUDORAN CRISTIAN MIRCEA

A 1080/5-Fripcea Ion
518.63

A 1080/3-Anghel Lili
513.17
23.72

AUTOSTRADA SOARELUI

4
5
De 418

LEGENDA

- Teren ce a generat P.U.Z. S = 48400 mp
- ZRX Zonificare locuinte individuale
- Circulatie pietonala
- Circulatie carosabila
- Perimetru construitiil
- Aliniament stradal al cladirilor - 2.00 m

BILANT DE SUPRAFETE

APROBAT:					PROPUS:				
ZONE FUNCTIONALE	Supraf. mp	POT	CUT	Regim max de inaltime	Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime	
TDA TEREN EXTRAVILAN ARABIL	48400	0.00%	0.00	-	-	0.00%	0.00	-	
Carosabil	-	-	-	-	8100	-	-	-	
Pietonal	-	-	-	-	2895	-	-	-	
ZRX LOCUINTE INDIVIDUALE	-	0.00%	0.00	-	37305	max 50%	1.60	P+2E H max = 10 m	
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	48400	-	-	-	48400	-	-	-	

ROW SRL
 Constanta Str. Topolog 12
 tel 0766/26.66.01

BENEFICIAR: TUDORAN CRISTIAN MIRCEA
 ADRESA: EXTRAVILAN CONSTANTA PARCELA A1080/4
 PROIECT: 07/2016

RUM: URB. CRISTESCU RAZVAN
 PROIECTANT: URB. CRISTESCU RAZVAN
 DESEINAT: URB. CRISTESCU RAZVAN

SCALA: 1/1000
 DATA: 12.10.16
 TITLU PLAN: PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN NTRAVILAN SI LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE
 TITLU PLAN: PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN NTRAVILAN SI LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE

Faza: CU
 PLAN: NR. 1/16