



***SIGNUM SRL***

***ARH. DANIEL POPA / NR. OAR 3360 / BUZAU***

---

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU INITIERE PUZ**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

DENUMIREA PROIECTULUI : **INITIERE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII  
SERVICII – DESTINATIE EVENIMENE , CAZARE SI IMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT : **JUD. BUZAU / MUN. BUZAU INTRAVILAN / T24 P5/NR.  
CAD 73567**

FAZA DE PROIECTARE : **INFORMARE SI CONSULTARE PUBLIC**

BENEFICIAR : **AURONINI TRICOT SRL**

PROIECTANT : **SIGNUM SRL / ARH. DANIEL POPA**

#### **1.2. Obiectul studiului**

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din Buzau T 24 , P 5 pentru construire spatii servicii – destinatie evenimene , cazare si imprejmuire construirea unei structuri de cazare cu anexe si utilitati.

La baza prezentului studiu stau reglementarile din PUG si RLU Mun. Buzau aprobat prin HCL nr. 235/29.10.2009 si Certificatul de Urbanism nr. 480 din 13.10.2022 .

### **2. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este liber de constructii .

POT existent = 0 %

CUT existent = 0,0

REGIM DE INALTIME existent –

#### **2.1. Situatia juridica**

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Terenul care a generat studiul are numarul cadastral 73567 si are o suprafata de 16.798 m<sup>2</sup>.

Categoria de folosinta a terenului este pasune .

## 2.2. Incadrare in zona

Zona analizata in studiu este adiacenta drumului national DN 2 , E85 cu acces auto si pietonal din drumul local racordat acesta .

Vecinatatile zonei studiate sunt urmatoarele :

- la nord cu DN 2 , L1e ( subzona in care se va elabora PUZ cu functiunea locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri )
- la vest cu terenuri agricole Teritoriul Administrativ Com. Merei
- la est IS2 ( zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID) si L1e ( subzona in care se va elabora PUZ cu functiunea locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri )
- la sud IS2 ( zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID) .

Zona de studiu stabilita prin certificatul de urbanism emis are o suprafata de 14,90 ha.

### BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	ha	%
1 ZONA DE CALDARE SI BIA	0,06	0,7
2 ZONA IN CARE SE VA ELABORAZA PUZ CU FUNCTIUNEA IS + ID	5,88	39,6
3 ZONA IN CARE SE VA ELABORAZA PUZ CU FUNCTIUNEA L1e ( subzona in care se va elabora PUZ cu functiunea locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri )	8,43	56,7
4 ZONA DE DESECAR	0,53	3,0
<b>TOTAL</b>	<b>14,90</b>	<b>100,0</b>

## 2.3. Prevederi din documentatiile de urbanism elaborate in zona

In conformitate cu reglementarile din PUG – ul aprobat de Consiliul Local al Mun. Buzau teritoriul studiat se afla in intravilanul municipiului .

- Unitatea teritoriala de referinta in care este situata zona de studiu este UTR Nr. 30 si este compusa functional din zona IS2 (zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID), L1e ( subzona in care se va elabora PUZ cu functiunea locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri ) , canal desecare si drum de exploatare.

Categoria de folosinta a terenului este pasune .

## 2.4. Accesuri

Acesul auto catre terenurile din zona este asigurat de drumul de exploatare existent si functional cu sistem rutier macadam care este racordat la DN2 cu o portiune asfaltata si cu circulatie reglementata . Acesta este propus pentru modernizare , urmand a fi detaliat ulterior in documentatia de studio de circulatie.

De asemenea , pe latura de vest a teritoriului studiat este propusa , prin PUG ul Mun. Buzau aflat in faza de elaborare ,

## 2.5. Echiparea edilitara

In acest moment in proximitatea terenului nu exista retele de utilitati, acestea urmand a fi rezolvate prin racorduri si bransamente la retelele din zona ( electricitate pe baza solutiilor comunicate de cei in drept ), precum si in sistem local ( alimentare cu apa potabile , colectare ape menajere ) . Racordurile si bransamentele la utilitati vor fi executate cu acceptul si conditiile proprietarilor acestora.

Nu vor exista ape tehnologice sau uzate care sa necesite preepurare.

## 2.6. Disfunctionalitati

In zona studiata nu sunt asigurate problemele de trafic auto si pietonal , echiparea cu utilitati , zona fiind in totalitate neconstruita .

In zona nu exista factori poluti care sa influenteze negativ activitatile propuse de beneficiar cu dotarile aferente .

## 3. PROPUNERI

Prin P.U.Z. – ul ce se doreste a fi initiat se vor studia si se vor reglementa posibilitatile de construire a unor spatii destinate organizarii de evenimente temporare , inclusiv spatiile auxiliare , respectiv integrarea si armonizarea constructiilor si a amenajarilor propuse cu cele existente, dimensionarea, functionalitatea si aspectul architectural, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale , echiparea cu utilitati edilitare.

Astfel , din punct de vedere urbanistic terenul care a generat PUZ ul va fi refunctionalizat din IS2 ( zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID) in zona functionala IS + ID (zona de institutii publice si servicii de interes general , spatii comerciale si depozitare ) .

### BILANT TERITORIAL PROPUS

	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		ha	%
1	ZIUA DE TRECERE	0,06	0,7
2	ZIUA DE TRECERE ABORDARE FUNCTIUNEA S+D	4,28	28,3
3	LEZIUNILE DE FUNDAMENTALE DE FUNDAMENTALE CMAIMP+2NEURINCA RESE ABORDARE PUZ	8,48	56,7
4	ZONA DE DEPOZITARE	0,43	3,0
5	ZONA DE INSTITUTII, SERVICII, COMERTI, SERVICII DE DEPOZITARE IS/ID	1,68	11,3
	TOTAL	14,90	100,0

Pentru atingerea telului anuntat anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre:

a. Folosirea unor solutii spatiale - volumetrice care sa integreze constructiile propuse ;

b. Asigurarea accesibilitatii eficiente la nivel urban si a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare - auto si pietoni;

c. Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras prin realizarea de noi investitii sau conversia temporara a spatiilor existente .

Se propune edificarea unor constructii avand ca destinatie organizarea de evenimente ocazionale( nunti , aniversari si alte ceremoniale , petreceri , etc ) . De asemenea sunt propuse functiuni conexe : amenajarea de parcuri auto , amplasare panouri publicitare , amenajare spatii verzi de incinta .

Constructiile vor avea regim de inaltime maxim P + 2E . Acestea se vor amplasa astfel incat prin pozitie si orientare sa nu intre in contradictie cu imobilele invecinate.

Stationarea autoturismelor clientilor si lucratorilor se va organiza in parcarile supraterane cu o capacitate care se va studia ulterior la urmatoarele faze ale proiectului cu respectarea HCL Mun. Buzau nr. 115 din 29.06.2022 .

Zonele din afara amprentei constructiilor si neocupate de alei de circulatie carosabile si pietonale vor fi plantate cu gazon , arbusii si arbori de talie mica si medie . Asigurarea necesarului de spatii verzi , min. 20% din suprafata terenului , reglementat prin HCL Mun. Buzau nr. 115 din 29.06.2022 .

Structura de rezistenta a constructiilor se va executa din profile metalice contravantuite cu fundatii din beton armat.

Finisajele interioare si exterioare vor fi de buna calitate si in conformitate cu functiunile pe care le deservesc. - Tot terenul se va imprejmui. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi 2,5m.

Tot terenul se va imprejmui. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi 2,5m.

Suprafata de teren aferenta este proprietatea SC Auronini Tricot SRL , conform contractului de vanzare-cumparare anexat si are categoria de folosinta pasune.

Indicatorii urbanistici maximali propusi pentru terenul studiat ce se doreste reglementat prin PUZ vor fi :

POT MAX. = 60 %

CUT MAX. = 1,5

REGIM MAXIM DE INALTIME = P + 2E

#### **4. COSTURI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI**

Investitia estimata la aproximativ 600.000 € va fi suportata exclusiv de proprietar.

Sursele de finantare a investitiei constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri atrase .

## 5. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

În studiul prezent s-a analizat oportunitatea dezvoltării unui proiect complex care să integreze funcțiuni comerciale și de servicii pe terenul, localizat într-o zonă din proximitatea drumului național DN2 – E85. Luând în considerare caracteristicile amplasamentului, se poate afirma că zona analizată este favorabilă unei dezvoltări de acest tip.

Astfel, proiectul propus se referă la construirea unor spații destinate organizării de evenimente, având un concept bine conturat care să îl diferențieze de oferta actuală și să răspundă exigentelor unei cereri moderne pe piață.

Stabilitatea financiară a investitorilor precum și competiția creată, vor avea o influență favorabilă nivelului prețurilor și calității în domeniul serviciilor și comerțului, ceea ce este în interesul cetățenilor. Investiția va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directă a 20-30 locuri de muncă permanente și indirecte, aproximativ 40 de locuri de muncă temporară (constructori, soferi).

De asemenea spațiile propuse vor putea atrage un număr important de clienți ducând la sporirea calității serviciilor, pe o piață concurențială aflată în plină dezvoltare.

Ca urmare a dezvoltării agenților economici locali, conexe investiției, se vor crea în mod indirect și alte locuri de muncă.

Inițierea obiectivului propus va permite crearea de noi locuri de muncă, corelate cu nevoile sociale.

Factorii determinanți în susținerea investiției sunt:

- investiția în sine; sumele importante investite în acest proiect demonstrează interesul pe termen lung al investitorului și interesul acestuia în profitabilitatea afacerii, riscurile de eșec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;

- soliditatea financiară a investitorilor ce vor realiza investiția.

Intervențiile vor aduce un plus în organizarea spațial - volumetrică a zonei animând-o și dând un impuls calității activității serviciilor de divertisment și comerciale în zonă.

Prin amplasarea obiectivului în zonă se aduce un spor important al calității ambiental - imagistice a zonei.

Obiectivul va fi dotat cu toate utilitățile și amenajările necesare unei bune desfășurări a activităților.

Intocmit  
Arh. Daniel Popa