



**S.C. MEGAPLAN S.R.L.**

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

**MEMORIU TEHNIC**

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL**



**1. INTRODUCERE.**

**1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.**

- **Denumirea lucrarii.**  
"P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU DEPOZITARE"
- **Amplasament:**  
INTRAVILAN, T.31, P.1, N.C.67464, MUN. BUZAU, JUDETUL BUZAU
- **Beneficiar:**  
S.C. DASHA ONLINE S.R.L.
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**  
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,  
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- **Data elaborarii:**  
07 2023





**S.C. MEGAPLAN S.R.L.**

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

## **2. PREZENTAREA OPERATIUNII PROPUSE**

La solicitarea beneficiarului se doreste construirea unei cladiri ce incorporeaza functiunea de spatiu comercial si o anexa pentru depozitare, pe un teren situat in intravilanul municipiului Buzau, obiectiv ce presupune reglementari urbanistice fiind astfel necesara intocmirea prezentei documentatii de urbanism.

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism este in suprafata de 7.16 ha., cuprinde terenul ce a genera P.U.Z.(S=3750mp) si se afla in zona de nord a municipiului Buzau, cu acces prin soseaua de centura si din drum local aflat pe latura de est a terenului.

Conform propiectului preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, terenul beneficiarului este situat in U.T.R. 26, subzona ISp, reprezentand subzona pentru institutii publice si servicii de interes general situate in noile extinderi sau enclave neconstruite, in care se va elabora Plan Urbanistic Zonal.

Accesul in incinta proprietate privata se va realiza din drum local pietruit aflat pe latura de est a terenului.

Pentru dezvoltarea zonei si a obiectivului propus exista in zona utilitati urbane.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor menajere se vor realiza prin solutii individuale. Foraj pentru alimentarea cu apa menajera si bazin vidanjabil pentru colectarea apelor menajere.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata.

Activitatile obiectivului propus nu vor folosi apa in fluxul tehnologic.

Spatiul comercial va avea o anexa pentru depozitarea bunurilor care vor fi depozitate pe perioade determinate pana la livrarea catre destinatarul final.

In incinta proprietate privata se vor amenaja minim 21 locuri de parcare aferente suprafetei desfasurate propuse si un rastel pentru parcare biciclete cu minim 2 locuri, respectand conditiile prevazute in H.C.L. nr. 115/2022.





### **3. INDICATORI PROPUȘI**

#### **UTILIZARI PERMISE**

##### **IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

- Constructii administrative, cladiri birouri , depozitare ca functiune secundara, servicii, comert.
- Constructii comerciale,
- Alte categorii de institutii publice sau servicii conform P.U.G. Buzau.

##### **ID – UNITATI DEPOZITARE**

- Sunt admise constructiile ce adapostesc activitati de depozitare.
- Activitati depozitare si distributie a bunurilor si materialelor.

Acestea cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si spatiu de manevra pentru camioane pentru incarcut/descarcat.

- Se admit spatii comerciale, birouri, depozitare bunuri si materiale, locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

#### **Utilizari admise cu conditionari IS+ID:**

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

#### **Utilizari interzise IS + ID:**

- Amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu.
- Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale re folosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.





**S.C. MEGAPLAN S.R.L.**

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

### **IS + ID – ZONA INSTITUTII SI SERVICII + DEPOZITARE**

#### **IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. maxim = 70%, conform Anexei 2 din H.G. 525/1996.

C.U.T. maxim = 1.4.

#### **ID – ZONA UNITATI DEPOZITARE**

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. : 70%

C.U.T.: 1.4

#### **IS + ID**

**Retrageri fata de aliniament** : Minim 7.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii** : intre minim 2.50m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de limita posterioara** : minim 4.75m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m

Asigurarea accesului pietonal minim obligatoriu la drumul public : minim 1.00m

Spatii verzi obligatorii : 15% din incinta.

Pentru varianta de mobilare urbanistica propusa sunt prevazute minim 21 locuri de parcare in incinta proprietate privata pentru autoturisme si un rastel pentru parcare biciclete cu minim 2 locuri.





#### **4. MODUL DE INTEGRARE A ACESTEIA IN ZONA**

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism in suprafata de 7.16 Ha, cuprinde terenul beneficiarului in suprafata de 3750mp si se afla in zona de nord a orasului Buzau.

Propunerea de a construi un spatiu comercial cu spatiu pentru depozitare este in deplina compatibilitate cu profilul functional dominant al zonei.

Accesul pe parcela proprietate private se va face din drumul local situate la est de terenul in cauza.

##### **Zona studiata are urmatoarele vecinatati:**

**La nord:** Soseaua Nordului – DN 2 – E 85.

**La sud :** N.C. 67062, Drum local, N.C. 66651.

**La est :** Drum local

**La vest :** Terenuri proprietate private persoane fizice sau juridice fara indicatori electronici.

##### **Terenul ce a generat PUZ are urmatoarele vecinatati:**

**La nord:** Soseaua Nordului – DN 2 – E 85.

**La sud :** N.C. 58844.

**La est :** Drum local,

**La vest :** N.C. 72311.

#### **5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA(U.T.R.).**

In proiectul preliminar al Planului Urbanistic General al Mun. Buzau sunt trasate directii de dezvoltare pentru zona in care se afla terenul beneficiarului si sunt preluate in propunerea prezentata.

Se vor reglementa circulatiile in zona asigurand posibilitatea dezvoltarii planului secundar al parcelarului.

Se vor reglementa accesele pe parcela, retragerile fata de aliniament, retragerile laterale si posterioare fata de vecinatati pentru terenul pe care se propune construirea obiectivului.

Reglementarea zonei asigura premisele unei dezvoltari echilibrate pentru terenurile situate in travilanul Orasului Buzau.





**S.C. MEGAPLAN S.R.L.**

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

**6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII LOCALE**

Toate costurile realizarii investitiei vor fi suportate de catre investitorul privat ce a initiat prezenta documentatie de urbanism.

Terenul beneficiarului va fi afectat de servitute de utilitate publica pe o suprafata de 353mp, pe o adancime intre 2.91ml si 3.96ml pe toata limita de est a terenului conform plansei reglementari urbanistice.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului,

MASTER URBANIST VASILE MILEA

