

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU ELIBERAREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

## 1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

**A. DENUMIREA LUCRARI:** PLAN URBANISTIC ZONAL privind »CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA :LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU COMERCIAL SI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+1-2ER,AMENAJARE TEREN,ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENT UTILITATI » STR. ALEX. MARGHILOMAN NR. 56-58,BUZĂU, JUDETUL BUZĂU.

**B. BENEFICIAR:** “S.C. WORLD ESTETIX DISTRIBUTION S.R.L.”, cu sediul în Bucuresti ,Aleea Tibles,nr.45-47, demsol,ap.2,sector 6,prin director executiv BURADA VALENTIN.

**C. ELABORATOR:** S.C. ARHITOUR S.R.L. BUZAU, str.Pompiliu Stefanr.27 Buzău, prin arh. MAGAZIN CARMEN, tel. 0724.319.993.

## 2. SCOPUL SI OBIECTIVELE PUZ : S-a solicitat întocmirea prezentei documentatii tehnice în vederea precizarii conditiilor privind construirea unui imobil cu functiunea mixta de locuinte colective si spatii comerciale,inclusiv birouri aferente,lucrari de amenajari ale terenului si realizarea suportului edilitar necesar ;investitia propusa se va realiza în regim de inaltime Parter +Etajele 1-2cu retrageri gabaritice,în cadrul unei organizari a lucrarilor de executie corespunzatoare.

Prezentul memoriu tehnic explicativ, prezinta investitia, si operatiunile propuse, indicatori propusi, modul de integrarea a acesteia în zona, prezentarea consecintelor la nivelul unității teritoriale de referință si categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitor,ca preambul la realizarea unui Plan Urbanistic Zonal ,asa cum se precizeaza în certificatul de urbanism nr. 354 din 24/06/2020,pe suprafata de 7,00ha – anexat.

Scopul întocmirii PUZ este de a preciza funcțiunile terenurilor din zona studiata, în raport cu funcțiuni nou-apărute, stabilirea unui regulament local de urbanism aferent, care va reglementa modul de construire în zona studiată.Se realizeaza zonificarea/ subzonificarea parcelelor din zona de studiu,identificandu-se problemelor de infrastructură, acces și echipare, propuneri de soluții de rezolvare ale acestora. Stabilirea de reglementări urbanistice și edilitare și formularea unui regulament local de construire, se va constitui în baza de emitere a

certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele și obiectele din zona studiată prin PUZ.

**D. SITUAȚIA EXISTENTA** : Prezentarea amplasamentului/ Statutul juridic, economic și tehnic al terenului care a generat acest Plan Urbanistic Zonal :

Investitia propusa se situeaza pe terenul proprietate privata a beneficiarului (contract de vanzare –cumparare nr.1839 din 24/06/2019 pentru imobilul din str.Al. Marghiloman nr.56-in suprafata de 1287mp,nr. cad.60256,nr. C.F.60256 si contract de vanzare –cumparare nr.2437 din 18/07/2019 pentru imobilul din str.Al. Marghiloman nr.56-in suprafata de 680 mp,nr. cad.69279,nr. C.F.69279), cele doua terenuri,aflate ambele in categoria »curti-constructii « , fiind apoi alipite conform actului de incheiere autentificat cu nr.3363 din 27/08/2019, cu numar cadastral/C.F. 69810-rezultand o suprafata totala de 1967,00mp(aflata in intravilan).

Acest teren aflat acum la adresa « Str.Alex.Marghiloman -nr.56-58 »-are acces direct la aceasta strada , fiind inconjurat pe trei laturi de catre proprietati private,in general locuinte ,dar care in timp au dezvoltat si mici afaceri :comert, diverse prelucrari mestesugaresti,representante de firme,etc.,oricare nedepasind un regim de inaltime de P+1(M) nivele. Pe terenul amintite mai –sus, nu mai exista nici o constructie,dar sunt de semnalat vechi utilitati realizate si folosite de fostii proprietari cu ar fi racordurile la apa si canalizare sau bransamentul la gaze si energie electrica .

Terenul generator PUZ, în suprafață totală de 7000 mp, are dimensiunile și vecinătățile conform extraselor de carte funciară și planului topografic anexat. Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie aproximativ orizontală, cu cote de nivel cuprinse între 94,88 și 95,81m, pe o distanță de peste 340 m. În prezent, accesul la acest teren se face doar din str. Al.Marghiloman aflată la NE in raport cu lotul de la nr.56-58. Acesta are ca vecinatati urmatoarele :

-NE –domeniul public(Str. Al.Marghiloman-nr.cad.67903 ) cu o deschidere de –36,30m ;

- SV –proprietate privata (nr.cad.3550)-pe29,89m;

-SE- proprietati private (nr.cad.63547+68043)-pe 65,81m;

-NV– proprietate privata (nr.cad.52770+68124)-pe52,03m;

**E. PREZENTAREA OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI**: Operațiunea urbanistică propusă este de modificare a modului de edificare pe parcela ce a generat prezentul P.U.Z.,respecti pe lotul de 1967mp, care conform Regulamentului General de Urbanism

aferent P.U.G. –Municipiul Buzau, aflat in vigoare, se inscrie in prevederile U.T.R.4 –M1 Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici,cu maximum P+2 nivele.Deoarece in vecinatatea imediata a amplasamentului studiat se afla Subzona L1a –care permite edificarea de locuinte colective mici –dar fara functiuni complementare locuirii, s-a considerat ca o unificare functionala a celor doua aspecte, este posibila avand in vedere ca lotul respectiv ,prin modul de abordare al edificabilului ,poate sustine prospectul strazii AL.Marghiloman,o strada importanta in contextul urbanistic istoric si actual al orasului,fiind o artera de traversare a acestuia ,dintotdeauna dinspre zona dunareana(respectiv portul Braila) si Trnsilvania(de-altfel aceasta strada a avut ca denumire initiala « Calea Brailei »,ea continuandu-se cu actuala strada a Transilvaniei).

Amenajarea unor partere cu functiuni comerciale,de birouri ,etc.-in general cu functiuni complementare locuirii,este superioara din punct de vedere urbanistic dar si functional-vizual ,solutiei de transformare ad-hoc,a unor locuinte unifamiliale(integral sau partial) in spatii al caror aspect improvizat este vizibil(si deranjant) in tot orasul,nu numai pe artera studiată.Prin astfel de operatiuni,calitatea locuirii va trece pe alt palier,ca si cea oferita de functiunile complementare locuirii,inclusiv functiuni de proximitate. Rezolvarea circulatiei, a acceselor la noile functiuni ca si la locuintele colective propuse vor avea solutii de incinta,parcarile fiind asigurate atat la sol cat si supraetajate in parkinguri tip »Klaus » ;totodata suportul tehnico –edilitar invecinat va fi complet inlocuit.Din punct de vedere al utilitatilor existente,zona posedea retele de joasa presiune si bransamente de gaz,reea electrica stradala aeriana,reele de apa curenta si canalizare,rete pentru apele pluviale.Zonificarea propusa cuprinde urmatoarele functiuni :

-zona locuintelor individuale,cuplate si colective mici ,inclusiv cu functiuni complementare locuirii cu max.P+2 nivele(P.O.T. max. =60%, C.U.T. max.=3,0-sunt cf. U.T.R. 4(nu se modifica)

-zona locuintelor individuale si colective mici cu max.P+2 nivele(P.O.T. max. =40%, C.U.T. max.=1,2 -sunt cf. U.T.R. 4(nu se modifica)

-zona circulatiilor pietonale si rutiere

La nivelul incintei studiate acesti indicatori sunt mai redusi, in functie de varianta aleasa si anume P.O.T. =39,40-44,30% si C.U.T=1,50-1,56.

S-au propus doua variante care difera ca volumetrie in raport cu existentul construit –si anume specificul zonei este acoperirea cu sarpante si invelitori adecvate ,mai putin sau chiar deloc –spre solutiile de acoperire cu terasa.Deasemenea un front mai divizat ,cu volumetrii mai

evidentiate ,este de preferat unei volumetrii monobloc ,care creeaza chiar aspectul binecunoscut -de « bloc de locuinte ».Consideram ca este necesara sugerarea aspectului de fronturi discontinui care fac trimitere la vechea lotizare destul de fragmentata ,dar avand caracter istoric si specific intregului traseu al strazii.

#### **F. MODUL DE INTEGRARE IN LOCALITATE, CONSECINTE LA**

**NIVELUL U.T.R.** Amplasamentul se află mai degraba,mai aproape de zona de centru decat de periferia primului nucleu al orasului, intr-o zona de locuinte mixata cu diverse dotari comerciale,mestesugaresti ,etc.,dintotdeauna specifice pentru aceasta artera.Ca atare se poate spune ca se pastreaza traditia locuirii cu incinte(vezi hanul monument istoric de la nr.15-17), ce imbraca si aspecte functionale conexe,revenindu-se la cutume sociale mai vechi ,de data aceasta intr-un mod mai putin intamplator ,care-si propune nu numai o reabilitare vizuala ci si una de fond-o locuire la un standard superior,in baza unui suport edilitar innoit .

Configuratia functionala propusa nu este poluanta, nu are consecințe negative la nivelulzonei apropiate sau mai extinse la nivel de U.T.R., dimpotrivă arata un mod de rezolvare punctual ce poate fi extins pentru diverse zone(inclusiv pentru str. Al.Marghiloman,dand si posibilitatea derulării unor investiții privind locuirea,prin investitori privati,in contextul in care autoritatile publice nu par a fi interesate de dezvoltari imobiliar, problema stringentă a lipsei locuintelor fiind evidenta si la nivelul Municipiului.

#### **G. UTILITATILE ZONEI** studiate prin PUZ se pot asigura astfel:

-Alimentarea cu Apa si Canalizarea–se vor asigura prin racorduri din reseaua stradala–prin proiectarea si realizarea unui bransament nou ;

-Incalzirea si prepararea hranei vor fi asigurate prin bransarea la reseaua stradala Gaze de joasă presiune ,cu centrale proprii sau centrala de cvartal ;

-Alimentarea cu Energie electrică se va prin bransamente la reseaua publica ,prin soluții asigurate de S.C. ELECTRICA S.A. pentru noile funcțiuni ;

**H. CATEGORIILE DE COSTURI** Toate costurile legate de elaborarea și avizarea PUZ revin inițiatorului,S.C. WORLD ESTETIX DISTRIBUTION S.R.L.Bucuresti. Costurile privind asigurarea utilităților, împrejmuirea terenului și investițiile propriu zise, deasemenea revin inițiatorului PUZ .Autoritatile publice locale nu vor avea implicare financiara in realizarea investitiei prezentate.

Întocmit,

ARH. MAGAZIN CARMEN

# DOCUMENTATIE DE URBANISM

## FAZA:AVIZ DE OPORTUNITATE

**1.PROIECT :» CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA :LOCUINTE CO-LECTIVE, SPATIU COMERCIAL SI BI-ROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+1-2 ER , AMENA-JARE TEREN ,ORGANIZARE SANTIER SI BRANSAMENT UTILITATI »**

**2.BENEFICIAR: S.C. WORLD ESTETIX DISTRIBUTION S.R.L  
BUCURESTI**

**3.AMPLASAMENT : JUD.BUZAU,MUNICIPIUL BUZAU-INTRAVILAN,  
Str.ALEXANDRU MARGHILOMAN ,NR.56-58,NR. CAD. 69810**

**4. FISA DE RESPONSABILITATE : SC. ARHITOUR T SRL BUZAU  
ARH. MAGAZIN CARMEN**

### **5. BORDEROU GENERAL**

- a.Fisa de responsabilitate, borderou general
- b.Memoriu general-faza “ AVZ DE OPORTUNITATE”
- c. Plan incadrare in zona conform prevederi P.U.G.-U.T.R. 4 aprobat cu H.C.L. nr.153/1999- sc. 1/5.000.scl.1/1500- PL. A/0
- d.Incadrare in Ortofotoplan– PL.A1
- e. Plan incadrare in zona,situatia existenta - sc. 1/1.000 – PL.A2
- f. Plan de situatie- propuneri reglementari urbanistice - sc. 1/500 – PL.A3
- g.Plan mobilare incinta- varianta 1 -sc. 1/250-PL.A4
- h.Plan mobilare incinta- varianta 2 -sc. 1/300-PL.A5
- i.Studiu altimetric - varianta 1 -sc. 1/250-PL.A6

**j. Plan mobilare incinta- varianta 2 -sc. 1/250-PL.A7**  
**k. Studiu de impact urbanistic -PL.A8**

.....#.....