

S.C. AUM S.R.L. BUZĂU,
J10/2522/1992

MEMORIU PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI PRELABIL DE OPORTUNITATE

1. DATE GENERALE:

1.1. Denumirea proiectului:

P.U.Z. - CONSTRUIRE SPAȚII SRVICII (COMERȚ), PRESTĂRI SERVICII, TARLA 46,
PARCELA 64, nr. cad. 67384– INTRAVILAN MUNICIPIU BUZĂU

1.2. Inițiator:

BADEA MARIOARA VELENTINA, BADEA DUMITRU

1.3. Proiectant:

S. C. AUM S.R.L.

1.4. Data: septembrie 2020

2. PREZENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Investiția propusă constă în construirea și echiparea spațiilor necesare pentru realizarea unui spațiu de prestări servicii și comerț pe un teren ce aparține familiei Badea. Spațiile proiectate sînt concepute pentru a permite activități de prestări servicii și comerț într-o hală metalică parter.

Investitia acopera si o parte din elementele de utilitate publica privind ocuparea si reconversia profesionala si sustinerea bugetului local. Investitia este amplasata intr-o zona situata în intravilan și reglementată prin Planul urbanistic zonal aferent UTR 29 IS2 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general pentru care este necesar a se întocmi plan urbanistic general pentru frontul doi, evidentiat ca atare in planul urbanistic general al orașului si beneficiaza de o echipare corespunzatoare cu utilitati a terenului. In zona este propusă gospodarie de apa proprie alcatuita din foraj, statie de pompe si bazin acumulare, precum si bazin vidanjabil de retentie a apelor uzate menajere din incinta.

Obiectul lucrării:

Prezentul memoriu are ca obiect motivarea Planului Urbanistic Zonal pentru înființarea unei hale pentru comerț și prestări servicii pentru terenuri proprietate particulară situate în UTR 29 subzona Is2, aferent planului Urbanistic General al Municipiului Buzău.

Zona pentru construire spații de servicii (comerț) și prestări servicii se compune dintr-un amplasament cu suprafața de 1739,00mp delimitat astfel:

- La sud – L=83,31m– Comfmet Intal SRL Buzău;
- La est – L =21,10m – teren proprietate privată;
- La nord – L =83,31m– Nr. Cad. 67174;
- La vest – L =20,91m – Nr. Cad. 67376- canal desecare.

Zona studiată cuprinde o suprafață de teren de 10560,00mp și cuprinde parcele situate în UTR 29, subzona IS2-zona pentru instituții publice și servicii de interes general pentru care este necesar întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Zona studiată este delimitată astfel:

- La sud – L=300,00m– Drum exploatare;
- La est – L =320,00m – Nr. Cad. 4124;
- La nord – L =330,00m– canal + SC Romconstruct AG SRL Buzău;
- La vest – L =430,00m – Șoseaua Pogonele.

Proiectul cuprinde următoarele:

- hala servicii/comerț construită din profile metalice cu pereti și acoperis din panouri tip sandwich din tabla cu miez termoizolant;
- instalații electrice: tablourile electrice ale utilajelor, iluminatul interior și exterior
- utilități: apă din foraj propriu, încălzire, canalizare la bazin vidanjabil

2. INDICATORII PROPUȘI PE AMPLASAMENTUL FABRICII DE PANOURI TRISTRAT

Suprafața terenului: 1735,00mp

Suprafața desfasurată: 480,00mp

Suprafața construită: 480,00mp

Suprafața utilă: 678,40mp

Procentul de ocupare a terenului: existent –% / propus – 28,67%

Coeficientul de utilizare a terenului: existent – / propus – 0,29

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIILOR ÎN ZONĂ

3.1. Corelări cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău aferent UTR 29. Investițiile propuse se integrează în structura urbanistică propusă prin Planul Urbanistic General aprobat. Utilizarea terenului se face rațional, producerea panourilor tristrat fiind o activitate cu impact redus asupra mediului și benefică capacității și profilului industrial al municipiului Buzău.

3.2. Unități teritoriale de referință

Regulamentul va cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și unități teritoriale de referință pentru zona pentru instituții publice și servicii de interes general, subzona IS2 - construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială - zonă pentru care se va întocmi PUZ;

3.2. Caracteristicile investițiilor propuse și impactul acestora asupra unității teritoriale de referință

– întreaga parcelă va fi amenajată cu construcții, amenajări și instalații cu funcțiunea de comerț și servicii, dotări și instalații aferente, împrejurimi, și amenajare a curților prin realizarea de platforme, racorduri subterane, spații verzi plantate.

- amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile regulamentului aferent PUZ.

- construcțiile și instalațiile vor păstra retragerile față de la culoarele de protecție ale rețelelor de electricitate.

- construcțiile și instalațiile vor respecta reglementările și restricțiile din regulamentul de urbanism aferent UTR 29 din Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău.

- distanța între clădiri și instalații va fi determinată de necesitățile de flux tehnologic;

- În zona studiată se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

În faza de organizare a șantierului, precum și pe durata execuției lucrărilor se vor asigura trasee balastate compactate pentru transportul și montajul panourilor și containerele metalice și a sursei de energie.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei zone balastate amenajate pentru circulație;

Clădirile amplasate nu depășesc înălțimea de 12,00m;

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Amplasarea obiectivelor de investiție propuse are un impact favorabil atât asupra zonei definite prin planul de urbanism, cât și asupra municipiului.

Zona avută în vedere, așa cum este definită în PUG este **IS- construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;**

ISi - construcții pentru învățământ;

ISs - constructii pentru sanatate;
IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in
care se va elabora PUZ.

4. CATEGORII DE COSTURI

Pentru realizarea obiectivului valoarea estimativă a echipamentelor și instalațiilor necesare este de cca 400,00 mii lei.

Aportul investițional aparține în proporție de peste 90% investitorului privat care dezvoltă zona, investițiile publice fiind ne semnificative.

Intocmit,
arh. Mareș Aurelian