

**ETAPA 1 PREGĂTITOARE**- anunțarea intenției de elaborare- conform HCLM nr.66/2011  
FAZA : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
BENEFICIAR : S.C. AD AUTO TOTAL SRL, cu sediul in BUCURESTI, SECTOR 6, str. TINCANI nr.8, bloc Z18, sc.A, ap.66, et  
AMPLASAMENT INVESTITIE: Municipiul Buzau, strada TRANSILVANIEI nr.226, cu NR.CAD. 68668  
INVESTITIA : CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VINZARE ON LINE PIESE AUTO  
FORMA LEGALA DETINERE TEREN- contract de ALIPIRE NR.460/08.02.2019

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare PUD și a obiectivelor acestuia

### 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTEREA LUCRĂRII

**-DENUMIRE PROIECT :**  
CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VINZARE ON LINE PIESE AUTO  
IN Municipiul Buzau, strada TRANSILVANIEI nr.226, cu NR.CAD. 68668

**-BENEFICIAR :**  
S.C. AD AUTO TOTAL SRL, cu sediul in BUCURESTI, SECTOR 6, str. TINCANI nr.8, bloc

Z18, sc.A, ap.66, etaj 10

**-ELABORATOR PROIECTANT URBANISM :**  
B.I.A.Campeanu Pompiliu-OAR/990

**-DATA ELABORĂRII:**  
MARTIE 2023

Prezenta documentatie, in faza de **ETAPA 1 PREGĂTITOARE**- anunțarea intenției de elaborare- conform HCLM nr.66/2011, s-a intocmit la solicitarea initiatorului S.C. AD AUTO TOTAL SRL, cu sediul in BUCURESTI, SECTOR 6, str. TINCANI nr.8, bloc Z18, sc.A, ap.66, etaj 10 care doreste demararea intocmirii documentatiei tehnice in faza P.U.D.

De mentionat este faptul ca proprietarul a obtinut Certificatului de Urbanism nr.642/20.08.2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU.

#### 1.2 SITUATIA EXISTENTA

Zona supusa prezentului studiu urbanistic se afla in intravilanul municipiului Buzau, cu deschidere de front doi catre strada Transilvaniei. Accesul carosabil si pietonal este asigurat din str. Transilvaniei si este in latime de 3,5m. Acest lucru este posibil prin intabularea dreptului de servitute de trecere sub NR.CADASTRAL 69609 prin proprietatea BURLACU FLORICA.

Terenul, in suprafata de 909,0mp, cu o geometrie poligonala/ neregulata, insumeaza terenul si constructia existenta cu functiunea de spatiu comercial si cu deschidere catre str. Transilvaniei si terenul alipit, liber de constructii pe care urmeaza sa fie amplasat noul spatiu comercial. El este delimitat de următoarele elemente de reper la nivel urban :

- la S – proprietate privata NC 69610+drumul de servitute catre str. Transilvaniei
- la V – proprietăți particulare
- la N – proprietăți particulare
- la E – proprietăți particulare

In urma delimitării zonei analizate, aceasta are un caracter mixt cu functiuni de locuire si de comerț, asa cum este precizat si in U.T.R.8.

Se poate spune ca din punct de vedere arhitectural constructiile aflate in imediata vecinatate a amplasamentului viitoarei investitii exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii , sunt edificate in diferite perioade de timp si aflate in diferite stadii de degradare structurala.

Constructii noi aparute dupa anii 90 sunt in numar redus, asa cum si de fapt interventiile de remodelare asupra celor existente.

Ciadiria noua propusa va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență și eleganță".

De mentionat este faptul ca initiatorul PUD-ului a obtinut acordul notarial al proprietarilor vecini cu amplasamentul:

- DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1010/02.06.2021 cu PANA NECULAI, str. CERBULUI nr.3
- DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1150/ 16.06.2021 cu CIUNGU AUREL, str. CERBULUI nr.1
- DECLARATIE CONSINTAMANT nr.808/ 23.04.2021 cu COSTEA BENIAMIN si COSTEA CLAUDIUS-CRISTINEL , str. CERBULUI nr.1bis
- DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1065/08.06.2021 cu DAVID MARIA, str. TRANSILVANIEI nr.226bis.
- DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1077/ 09.06.2021 cu GHEORGHE CORNEL, str. CERBULUI nr.5

#### 1.3 SITUATIA PROPUSA

Tema program propusă de beneficiar este de realizarea unui spatiu comercial cu sediu firma in regim de inaltime parter si concretizarea acestora prin obtinerea Certificatului de Urbanism nr. 642/20.08.2020

De precizat este faptul ca amplasamentul propus mobilarii cu o investitie in regim de inaltime parter se afla la o distanta de 41,5m fata de axul str. Transilvaniei; rezulta astfel respectarea conditiei din C.U., unde distanta minima este de 35,5m.

Capacitatile functionale sunt configurate si cuprind:

-spatiu comercial cu sediu firma o constructie parter, ce cuprinde functiuni de receptie-relatii clienti/ viznare, birou sediu si spatiu depozitare. De precizat ca spatiile necesar pentru angajati( vestiar, grup sanitar) este asigurat in constructia existenta cu care se invecineaza  
Din punct de vedere constructiv: structura de rezidenta este din cadre metalice, invelitoare din panouri trisurat, inchideri din panouri trisurat, timplarie din PVC si geam termopan, infrastructura din beton armat.

Coeficientii spatiali propusi sunt urmatoarii:

- procentul de ocupare al terenului (P.O.T.).EXISTENT=25,3% SI PROPUS=52,8%
- coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) EXISTENT=0,26 SI PROPUS=0,6
- regim de inaltime PARTER

Platforme, accese, parcări, cuprind:

-acces carosabil betonat din str. Transilvaniei in latime de 3,5m (teren cu intabularea dreptului de servitute de trecere sub NR.CADASTRAL 69609), realizabil prin neafectarea carosabilului str Transilvaniei recent finalizat 2022.

- o platforma acoperită cu structură metalică pentru descărcare/ incarcare, spatiul parcare auto .

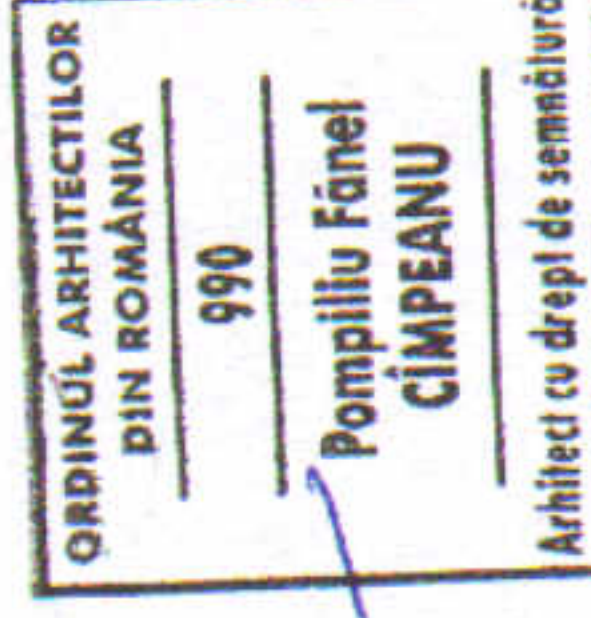
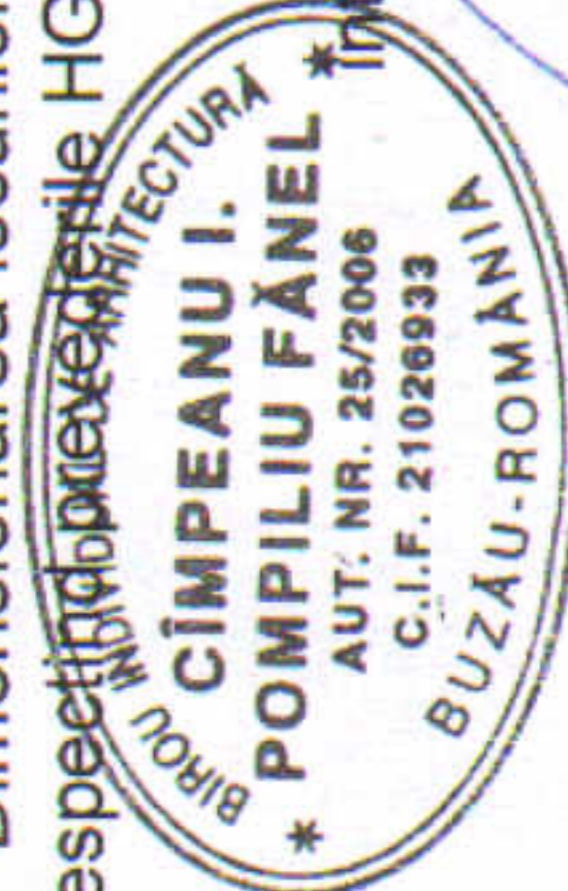
Evacuarea apelor uzate:

- evacuarea apelor pluviale conventionnal curate se va face in rețeaua existentă stradală prin rețea de interior existenta.

Incălzirea pavilionului comercial se va face cu centrală proprie racordată la rețeaua de gaz existentă

Spații verzi-amenajări exterioare: se vor amenaja spații verzi într-un mod peisager.

Dimensionarea locurilor de parcare cit si a suprafatei spatului verde aferent se va face respectand prevederile HG 525/1996, a articolelor 2 si 4 din HCLM 115/2022.



Intocmit: arh. Campeanu Pompiliu

*[Signature]*