

Memoriu
“CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE, CAFENEA ȘI
RACORDURI UTILITĂȚI”

8.2022

Amplasament

Sat Tronari, Sat Viperești, Comuna Viperești, Județul

Beneficiar

LUCIAN LKW S.R.L.

Proiectant general

DYNASTY STUDIO SRL

Proiectant de specialitate

PRODECON SRL

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

Memoriu
“CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE, CAFENEA ȘI
RACORDURI UTILITĂȚI”
8.2022

•FOAIE DE GARDĂ

Faza de proiectare	Memoriu
Titlul lucrării	“CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE, CAFENEA ŞI RACORDURI UTILITĂŢI”
Amplasament	Sat Tronari, Sat Vipereşti, Comuna Vipereşti, Judeţul Buzău
Beneficiar	LUCIAN LKW S.R.L.
Sediul social	Strada Teodor Neculuţă, nr. 34, Municipiul Buzău, Judeţ Buzău
Date de identificare	CUI 18162331; ONRC J10/1297/2005
Administrator	Stanciu Rossana
Proiectant general	DYNASTY STUDIO SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl11B, Et. 8, Ap. 29, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 33226722, ONRC J10/409/2014
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia
Desenat	arh. Neagu Enache Camelia
Proiectant de specialitate	PRODECON SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Şef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel



•BORDEROU GENERAL PUZ

Tip document/proiect	Denumire	Caracteristici
PLAN URBANISTIC ZONAL		
Piese scrise		
Volumul I	Memoriu de prezentare	A4
Piese desenate		
Planșa 0.1	Încadrare în teritoriu	297x594mm
Planșa 0.2	Încadrare în ortofotoplan	A3
Planșa 0.3	Încadrare în zonă	A3
Planșa 1	Situația existentă - Disfuncționalități - Analiza funcțională	A2
Planșa 2.1	Reglementări urbanistice - zonificare	A2
Planșa 2.2	Reglementari urbanistice Varianta mobilare urbanistica (propusă de beneficiar)	A2
Planșa 3	Reglementări - echipare edilitară	A3
Planșa 4	Proprietatea asupra terenurilor	A3

•CUPRINS
VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	5
1.1.Date de recunoaștere a documentației	5
1.2.Obiectul lucrării	5
2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ	11
3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UAT VIPEREȘTI	11
4. CATEGORII DE COSTURI PRIVIND IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI	11

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Faza de proiectare	Memoriu
Titlul lucrării	“CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE, CAFENEA ȘI RACORDURI UTILITĂȚI”
Amplasament	Sat Tronari, Sat Viperești, Comuna Viperești, Județul Buzău
Beneficiar	LUCIAN LKW S.R.L.
Sediul social	Strada Teodor Neculuță, nr. 34, Municipiul Buzău, Județ Buzău
Date de identificare	CUI 18162331; ONRC J10/1297/2005
Administrator	Stanciu Rossana
Proiectant general	DYNASTY STUDIO SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl11B, Et. 8, Ap. 29, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 33226722, ONRC J10/409/2014
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia
Desenat	arh. Neagu Enache Camelia
Proiectant de specialitate	PRODECON SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel
Data Elaborării	8.2022

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Date de temă ce au generat PUZ

Parcele ce fac obiectul PUZ - NC 21015, NC 21013 și NC 21014.

Operațiuni propuse prin PUZ:

- schimbarea zonificării funcționale pentru terenurile ce fac obiectul PUZ din L - zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în IS - instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii + ID unități industriale și depozite.
- introducerea în intravilan a zonelor aflate în extravilanul localităților Viperești și Tronari.
- elaborare reglementări specifice detaliate în vederea îndeplinirii condițiilor specifice de construibilitate;

Obiectiv/funcțiune solicitată de inițiator prin tema program: stație de betoane și cafenea.



Parcele studiate in cadrul PUZ						
Nr. cad.	Suprafata intravilan Sat Tronari (mp)	Suprafata intravilan Sat Viperesti (mp)	Suprafata extravilan	Total	Proprietar	Funciune solicitata
21015	6419	278	213	6910	LUCIAN LKW S.R.L.	IS + ID
21013	713	---	---	713	LUCIAN LKW S.R.L.	IS + ID
21014	---	68	819	887	LUCIAN LKW S.R.L.	IS + ID
Suprafata totala parcele ce fac ob. PUZ = 0.8509 ha						
Suprafata parcele intravilan Sat Tronari - 7132 mp						
Suprafata parcele intravilan Sat Viperesti - 346 mp						
Suprafata parcele extravilan - 1032 mp						
SUPRAFATA PROPUSA PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN- 1032 mp						
ZONA STUDIATA IN PUZ = 1.8038 ha						

Suprafață totală zonă studiată în PUZ: 1.8038 ha.

Suprafață propusă pentru introducere în intravilanul localității Tronari: 1032 mp.

1.2.2.Date privind teritoriul ce face obiectul PUZ

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Teritoriul ce constituie zona studiată, din care fac parte terenurile ce urmează să fie reglementate prin prezent PUZ, este identificat în cadrul UAT Viperesti, satele Viperesti și Tronari.

Delimitarea zonei studiate:

- spre nord: zonă destinată locuințelor și serviciilor complementare (Sat Viperesti);
- spre sud: zonă destinată locuințelor și serviciilor complementare (Sat Tronari);
- spre est: terenuri agricole în extravilan;
- spre vest: terenuri agricole în extravilan.

Accesibilitate în zona studiată:

Accesibilitatea în zona studiată este asigurată direct din DN 10, (drum public amplasat în nordul parcelelor ce fac obiectul PUZ) și din drum local (NC 20684). Drumul local este relaționat în intersecție la nivel cu drumul național DN 10.

Drum național DN 10 - situația existentă:

- stradă cu două benzi de circulație (câte o bandă pe sens);
- îmbrăcăminte definitivă - asfalt.

Drum local - situația existentă:

- stradă cu două benzi de circulație (câte o bandă pe sens);
- îmbrăcăminte definitivă - asfalt

Echiparea edilitară din zona studiată:

- rețea electrică joasă tensiune (LEA JT) montată pe stâlpi din beton;
- rețea electrică defazectată;

1.2.3. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Stadiul actual al dezvoltării:

Modul de ocupare a terenurilor din zona studiată: - situația existentă:

L - zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare;

AG - Zona unități agricole în extravilanul localității;

C - Circulație carosabilă de importanță națională și locală;

BILANT TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DIN ZONA STUDIATA CATEGORII DE FOLOSINTA - existente - mp								
Zona studiata in PUZ	Agricol			Neagricol				Total
	Arabil	Pasuni, fanete	Culturi perm., Vii, Livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti const.	
Intravilan	9338	0.00	0.00	0.00	0.00	3333	0.00	12671
Extravilan	5169	0.00	0.00	0.00	0.00	198	0.00	5367
Total	14507	0.00	0.00	0.00	0.00	3531	0.00	18038
% din Total	80.42%	0.00	0.00	0.00	0.00	19.58%	0.00%	100%

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ)			
Numar cadastral	Zonificare functionala	Suprafata - mp	Procent din suprafata parceleii - %
21015 S = 6910 mp	INTRAVILAN EXISTENT Sat Tronari L - Zona pentru locuinte si functiuni complementare	6419	92.90
	INTRAVILAN EXISTENT Sat Viperesti L - Zona pentru locuinte si functiuni complementare	278	4.02
	EXTRAVILAN EXISTENT AGe - Zona unitati agricole in extravilan	213	3.08
21013 S = 713 mp	INTRAVILAN EXISTENT Sat Tronari L - Zona pentru locuinte si functiuni complementare	713	100
21014 S = 887 mp	INTRAVILAN EXISTENT Sat Viperesti L - Zona pentru locuinte si functiuni complementare	68	7.66
	EXTRAVILAN EXISTENT AGe - Zona unitati agricole in extravilan	819	92.34

BILANT TERITORIAL CATEGORII DE FOLOSINTA EXISTENTE (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ)			
Numar cadastral	Categorie de folosinta intravilan Tronari (conf. extras CF)	Categorie de folosinta intravilan Viperesti (conf. extras CF)	Categorie de folosinta extravilan (conf. extras CF)
21015 S = 6910 mp	Arabil: S = 6419 mp	Arabil: S = 278 mp	Arabil: S = 213 mp
21013 S = 713 mp	Arabil: S = 713 mp	Arabil: S = 0 mp	Arabil: S = 0 mp
21014 S = 887 mp	Arabil: S = 0 mp	Arabil: S = 68 mp	Arabil: S = 819 mp

Prevederi P.U.G./R.L.U. aprobate anterior pentru zona studiată:

Intravilan existent:

- regim de construire - izolat;
- funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare;
- H Max - P+2E;
- POT Max - 40 %; CUT Max - 1.2
- retragerea maximă față de aliniament - nespecificat;
- retrageri minime laterale - conf. Cod Civil;
- retrageri minime laterale - conf. Cod Civil;

Extravilan existent - nu există prevederi specifice în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Propuneri de dezvoltare urbanistică - reglementări

Modul de ocupare a terenurilor din zona studiată: - situația propusă:

IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii;

ID - unități industriale și depozite;

AG - Zona unități agricole in extravilanul localității;

C - Circulație carosabilă de importanță națională și locală;

BILANT TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DIN ZONA STUDIATA CATEGORII DE FOLOSINTA - propuse - mp								
Zona studiata in PUZ	Agricol			Neagricol				Total
	Arabil	Pasuni, fanete	Culturi perm., Vii, Livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti const.	
Intravilan	10370	0.00	0.00	0.00	0.00	3413	0.00	13783
Extravilan	4137	0.00	0.00	0.00	0.00	118	0.00	4255
Total	14507	0.00	0.00	0.00	0.00	3531	0.00	18038
% din Total	80.42%	0.00	0.00	0.00	0.00	19.58%	0.00%	100%

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ)			
Numar cadastral	Zonificare functionala	Suprafata - mp	Procent din suprafata parcelei - %
21015 S = 6910 mp	INTRAVILAN IS - Zona institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	3044	44.05
	INTRAVILAN ID - Zona unitati industriale si depozite	3866	55.95
21013 S = 713 mp	INTRAVILAN IS - Zona institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	146	20.47
	INTRAVILAN ID - Zona unitati industriale si depozite	567	79.53
21014 S = 887 mp	INTRAVILAN IS - Zona institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	501	56.48
	INTRAVILAN ID - Zona unitati industriale si depozite	386	43.52

BILANT TERITORIAL CATEGORII DE FOLOSINTA PROPUSE (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ)			
Numar cadastral	Categorie de folosinta intravilan Tronari (conf. extras CF)	Categorie de folosinta intravilan Viperesti (conf. extras CF)	Categorie de folosinta extravilan (conf. extras CF)
21015 S = 6910 mp	Arabil: S = 6632 mp	Arabil: S = 278 mp	Arabil: S = 0 mp
21013 S = 713 mp	Arabil: S = 713 mp	Arabil: S = 0 mp	Arabil: S = 0 mp
21014 S = 887 mp	Arabil: S = 819 mp	Arabil: S = 68 mp	Arabil: S = 0 mp

Prevederi P.U.Z. pentru zona studiată:

Intravilan:

- regim de construire - izolat;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, unități industriale și depozite;
- H Max - Ds/S + P + 2E;

- POT Max - 50 %; CUT Max - 1.5
- retragerea minimă față de aliniament DN 10- 17.00 m;
- retragerea minimă față de aliniament drum local- 1.00 m;
- retrageri minime laterale - conf. Cod Civil;
- retrageri minime laterale - conf. Cod Civil;
- asigurare accese, parcaje, utilități - conf. Hg 525;
- asigurare utilități: - din sistem public: alimentare cu energie electrică;
 - în sistem individual: alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate;
- asigurare spații verzi: conf. HG 525;

Extravilan existent - nu se propun reglementari pentru suprafețele aflate în extravilan.

Suprafață propusă spre introducere în intravilan: 1032 mp.

Servituți:

Servitute de utilitate publică:

- zonă de protecție drum național DN 10;
- culoare de protecție LEA JT;

Categoriile de intervenție urbanistică propuse pentru valorificarea potențialului existent și înlăturarea disfuncționalităților

Restricții/condiționări privind modul de amplasare a clădirilor:

- retrageri/condiționări minime necesare a fi asigurate:
 - 2.00m între fațadele clădirilor prevăzute cu goluri (uși și ferestre) și limita de proprietate;
 - 0.60m între fațadele clădirilor fără goluri (uși și ferestre) și limita de proprietate;
 - retrageri față de limite laterale/posterioare - conf. Cod Civil, corelat cu distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform specificului și capacităților construcțiilor;
 - regim de aliniere DN 10 - retragere de minim 17.00 m;
 - regim de aliniere drum local - retragere de minim 1.00 m;

Prevederi conf. Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (Conf Ordin 119/2014 actualizat):

- amplasarea stațiilor de preparare betoane la distanțe mai mari de 500 m față de teritoriile protejate;
- asigurarea unui cerc cu raza de 10 m (spațiu verde, delimitat fizic) în jurul forajelor pentru captarea apelor subterane;
- asigurarea distanței de 10.00 m între platformele pentru colectarea deșeurilor menajere și ferestrele spațiilor de locuit sau birourilor;
- asigurarea distanței de 10.00 m între fosa septică vidanjabilă și ferestrele spațiilor de locuit sau birourilor;

- asigurarea distanței de 5.00 m între spațiile pentru gararea sau parcare autoturismelor și ferestrele locuințelor.

Restricții/condiționări privind servituți:

Servitute de utilitate publică:

- zonă de protecție DN 10- distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13.00 m.
- culoare de protecție LEA JT - conform avizului de specialitate;

Restricții - interdicție definitivă de construire;

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic și funcțional constituie opțiunea proprietarilor terenurilor ce fac obiectul prezentului P.U.Z.

Opțiunea este susținută de administrația publică locală, zona beneficiind de potențial de dezvoltare locală, în condițiile dezvoltării durabile.

Prin aplicarea condițiilor privind modul de amplasare a clădirilor destinate activităților economice propuse al nivelul terenului cu NC 21015 și va asigura condiția de neafectare a imobilului existent în zona de sud a NC 21015.

Prin P.U.Z. și R.L.U. aferent se vor reglementa utilizarea terenurilor/condițiile de ocupare a acestora cu construcții (modul concret de utilizare), de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite), se vor stabili reguli aplicabile direct asupra parcelelor cadastrale având în vedere dezvoltarea urbanistică integrată a zonei.

3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UAT VIPEREȘTI

Realizarea investițiilor va genera aspectele:

- valorificarea terenurilor aflate la limita zonei de intravilan a localităților;
- dezvoltarea unui cadru nou construit;

Aspecte de ordin economic și social generate prin implementarea proiectelor propuse:

- prin dezvoltarea fondului construit se vor colecta taxe și impozite la bugetul local al U.A.T. Viperești;
- în condițiile dezvoltării activităților economice se vor crea condiții pentru ocuparea forței de muncă, având ca adresabilitate categoria de persoane active, neocupate.

4. CATEGORII DE COSTURI PRIVIND IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori:

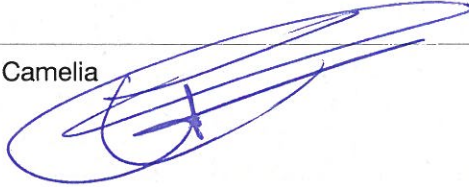
- toate costurile ce definesc realizarea/funcționarea investițiilor la nivelul terenurilor destinate activităților economice enunțate prin prezent P.U.Z.
- asigurarea echipării edilitare la nivelul parcelei ce face obiectul P.U.Z.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de administrația locală:

- modernizarea drumului local de acces la parcela cu NC 21015;
- amenajarea intersecției la nivel dintre drumul local și drumul național DN 10.

Intocmit,

arh. Neagu Enache Camelia



Șef proiect coordonator (specialist RUR)

arh. Cuzuc N. Gabriel

