

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006**

**PROIECT NR. 06/2018**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – REALIZARE  
CONSTRUCTIE USOARA DEMONTABILA, TIP  
CORT PENTRU EVENIMENTE, SAT LIPIA T152, P  
3266, COMUNA MEREI, JUD. BUZAU**

**FAZA :**

**P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

---

**BENEFICIAR:**

**S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L.**

**PROIECTANT:**

**BIROU INIDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006**

**PIESE:**

**SCRISE + DESENATE**

**DATA :**

**2018**

**PROIECT NR. 06/2018**

**DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – REALIZARE CONSTRUCTIE USOARA  
DEMONTABILA, TIP CORT PENTRU EVENIMENTE, SAT LIPIA T152, P 3266,  
COMUNA MEREI, JUD. BUZAU**

**FAZA: P.U.Z.**

---

## **B O R D E R O U**

### **PIESE SCRISE**

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 30 din 21.03.2018
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

### **PIESE DESENATE**

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 – Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate
- PI.A5 – Plan propunere mobilare urbanistica
- PI.EE1 – Plan coordonator retele

**PROIECT NR. 06/2018**

**DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – REALIZARE CONSTRUCTIE USOARA  
DEMONTABILA, TIP CORT PENTRU EVENIMENTE, SAT LIPIA T152, P 3266,  
COMUNA MEREI, JUD. BUZAU**

**FAZA: P.U.Z.**

---

## **MEMORIU GENERAL P.U.Z.**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

- **DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – REALIZARE CONSTRUCTIE  
USOARA DEMONTABILA, TIP CORT PENTRU EVENIMENTE,  
SAT LIPIA T152, P 3266, COMUNA MEREI, JUD. BUZAU**

- **BENEFICIAR:**

**S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L.**  
**J 10/1000/14.10.2016, CUI 36634653**  
cu sediul in comuna Merei, nr. 103, judetul Buzau **prin**  
**administrator Visinoiu Andrei**

- **PROIECTANT:**

**BIROU INIDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006**

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a elaborat la solicitarea beneficiarului **S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L.** care doreste sa construiasca o constructie usoara demontabila, tip cort pentru organizare de evenimente si activitati recreative si distractive pe un teren proprietate privata, situat in tarlaua 152, parcela 3266, intravilan sat Lipia, comuna Merei, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 2125,00 mp intravilan si a fost dobandit de beneficiarul S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L. prin Contract de constitutie a dreptului de suprafata Nr. 845 din 04 aprilie 2018.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 30 din 21.03.2018** emis de Primaria Comunei Merei, judetul Buzau prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z.

Prin P.U.Z. vor fi determinate configuratiile zonelor functionale pe terenul proprietate privata, astfel incat sa se poata realiza investitia propusa. De asemenea avand in vedere ca terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp are folosinta de teren curti constructii  $S= 1154,00$  mp si folosinta teren arabil intravilan  $S= 971,00$  mp, este necesara schimbarea categoriei de folosinta a terenului arabil intravilan in teren curti constructii.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

### ➤ **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

- Stabilirea zonelor functionale pe terenul ce a generat P.U.Z.;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor viitoare;
- Integrarea armonioasa a noilor propuneri in unitatea teritoriala de referinta;
- Circulatia juridica a terenurilor.

### ➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime al viitoarelor constructii;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate;
- Se vor respecta conditiile din Avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural -National al judetului Buzau tinand cont ca zona studiata P.U.Z. se afla in zona de protectie ( $R = 500$  m ) a urmatoarelor obiective de patrimoniu:
  - BZ - I - s - B-02242 Situl arheologic de la movila "Drumul Oilor" si movila "De la Balta": 01/02 Asezare Eneolitic mil IV - Epoca migratiilor sec IV p. Ch.;
  - BZ- I - s - B -02243/01/03 Necropole sec. IV – XI
    - ✓ 02 Asezare Epoca migratiilor sec IV – V
    - ✓ 04 Asezare Eneolitic mil. IV
  - BZ - IV- m-B-02531 Crucea Leancai, sec. XVIII, in punctul "Movila de la Balta"

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesele auto si pietonale la zonele functionale propuse;
- Locuri de parcare;
- Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor;
- Se va respecta zona de protectie a drumului National DN conform legislatiei in vigoare- respectiv limita front construit minim 26 m din ax DN.

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale.

P.U.Z.-ul va stabili obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei si cu propunerile din Planul Urbanistic General aprobat al satului Lipia, comunei Merei cu definirea Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-ului studiat.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Elaborarea PUZ-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Merei si Regulamentul Local de Urbanism.

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Comuna Merei
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordonanata de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. RELATII IN TERITORIU**

Comuna Merei este una din comunele mari ale judetului Buzau cu potential deosebit turistic si economic.

Se invecineaza la est cu teritoriul administrativ al municipiului Buzau, fiind situata pe partea dreapta a drumului national DN 1B in directia de mers Buzau- Ploiesti.

Din punct de vedere al asezarii in cadrul judetului comuna se pozitioneaza intre comunele Tisau si Vernesti la nord, comuna Stalpu la sud-est, comuna Ulmeni in sud- vest si comuna Breaza la vest.

Teritoriul administrativ al comunei Merei are in componenta sa satele: Ciobanoaia, Dealul Viei, Dobriesti, Gura Saratii, Izvoru-Dulce, Lipia, Merei (resedinta), Nenciulesti, Ograzile, Sarata-Monteoru si Valea Putului.

Merei satul de resedinta si celelalte 10 sate sunt asezate la o distanta de 14 kilometri de Municipiul Buzau si sunt pozitionate in nordul drumului national DN 1B Buzau- Ploiesti.

Viata economico-sociala a comunei este influentata de vecinatatea orasului Buzau cu care are relatii stranse economice, turistice si culturale.

Zona propusa a fi studiată P.U.Z. se afla la limita de sud, spre drumul national DN1B a intravilanului aprobat pentru satul Lipia prin P.U.G.-ul reactualizat pentru Comuna Merei, Judetul Buzau.

Se propune o zona studiată P.U.Z. in suprafata de 8498,00 mp, zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp si care este delimitata grafic astfel:

- la nord – zona teren intravilan, drum comunal DC 205A;
- la est - drum comunal DC 205A, canal irigatie si drumul national DN 1B;
- la sud – drumul national DN 1B;
- la vest - drumul national DN 1B, canal irigatie, zona teren intravilan.

Zona are legaturile functionale asigurate de drumul national DN 1B si drum comunal DC 205A ce debuseaza in drumul national la limita de sud a zonei studiate P.U.Z

### **2.2. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL - Aspecte generale**

Comuna Merei se incadreaza in Campia Buzau-Calmatui, subunitate a Campiei Romane de la baza Subcarpatilor si a zonei Muntilor Buzaului.

In ansamblu, relieful de pe raza comunei apare ca o succesiune de zone: zona inalta, dealuri, piedmont si campie. Dealul Istrita se desfasoara paralel cu depresiunea Niscovului si este alcatuit dintr-o culme principala orientata V-S-V spre N-E, din care pornesc ramuri spre nord si sud. Cea mai mare inaltime este de 749 m

pe Varful Istrita. Aceasta culme este strabatuta de doua paraiase: unul vine dinspre Nedin, Dealul Corbului, iar celalalt dinspre V-SV, din Dealul Paducelului, confluenta lor fiind Sarata Monteoru, in paraul Sarata

Zona studiata P.U.Z. se afla la limita de sud, spre drumul national DN1B a intravilanului aprobat pentru satul Lipia prin P.U.G.-ul reactualizat pentru Comuna Merei, Judetul Buzau, Tarlaua 152, parcela 3266.

Frumusetea peisajului a atras investitori care doresc sa construiasca dotari cu caracter turistic sau dotari pentru organizare de evenimente recreative si distractive.

Dezvoltarea sectorului de servicii- dotari este prioritara pentru comuna Merei, inecvestitia propusa de beneficiar incadrandu-se in tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

## **2.3. ANALIZA GEOTEHNICA**

### **Geomorfologia**

Terenul face parte din extremitatea nordica a Campiei Romane, la contactul dintre zona colinara si cea de campie a judetului Buzau, caracterizata printr-o suprafata relativ plana, cu zone largi ridicate sau coborate, datorate depunerilor eoliene, specifice zonelor de campie.

Geologic, zona face parte din molasa pliocena - meotianul constituit din nisipuri si gresii s-a dovedit a fi una din formatiunile cele mai bogate in hidrocarburi. Alta unitate geologica prezenta in continuare spre SE este Campia Saratei, care face parte din Baraganul Ialomitei si se intinde de o parte si de alta a paraului Saratii. Este o zona complexa in estul campiei unde se desfasoara larg conul de dejectie al Buzaului spre izvoarele raului Calmatui si Valea Saratei. Spre vest este zona de divagare unde apele de suprafata stagneaza. Aceasta unitate de campie joasa prezinta suprafete extinse cu terenuri saraturoase.

### **Pedologie**

Solurile din cadrul dealurilor subcarpatice sunt brune podzolice, caracteristice pentru zonele depresionare. Soluri intrazonale legate de roca, in special rendzine si padorendzine sunt caracteristice masivului Istrita. Solurile din zona dealurilor au fertilitate medie si sunt favorabile culturilor de cereale paioase, in si canepa pentru fibra, plante furajere fibroase, plantatii de vita-de-vie si pomi fructiferi, in special meri.

Campiile sunt formate predominant din cernoziomuri. In zona de la poalele Istritei predomina cernoziomurile levigate.

### **Litologic**

Terenul face parte din zona de campie a comunei si este constituit dintr-o litologie specifică acestei zone, formată din depozite de terasă (terasa raului Buzău), deluvial proluviale si eoliene, care păstrează o uniformitate a stratelor cum ar fi: argile contractile

in suprafatã, argile prãfoase, prafuri argiloase cu grosimi mari, care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietris cu nisip si bolovãnis.

## Hidrogeologia

Principala artera hidrografica este Paraul Sarata cu o lungime de 63 Km, care se varsa in raul Ialomita. Bazinul hidrografic detine o suprafata de 1334 kmp. Apa paraului are o compozitie sarata datorita straturilor de sare din regiune si a izvoarelor sarate de pe teritoriul comunei.

## Clima

Clima judetului Buzau, la fel ca in toata tara, este temperat-continentalã. Temperaturile maxime se inregistreaza in luna iulie, pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime se inregistreaza in februarie -26°C.

Precipitatiile au caracter neuniform, existand atat ani ploiosi, in care se produc inundatii, cat si ani secetosii. Cantitatea medie de precipitatii anuale este in zona de campie de 700-1000 mm/an.

## Incarcari date de vant si zapada

Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referinta a vantului, mediata pe 10 minute, avand 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este  $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$ .

**Adancimea de inghet** - Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0°C la adancimea de **0,85-0,90 m**.

## Seismicitate

Conform reglementãrii tehnice "Cod de proiectare seismicã - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clãdiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurentã IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depãsire în 50 de ani, are o valoare  $a_g = 0,35g$ .

Perioada de control (colt)  $T_c$  a spectrului de rãspuns reprezinta granita dintre zona de valori maxime în spectrul de acceleratii absolute si zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colt are valoarea  **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .



## Caracterizarea terenului de amplasare

In urma analizei si interpretarilor datelor geotehnice s-a ajuns la concluzia ca perimetrul luat in discutie contine urmatoarele orizonturi litologice:

- un strat superior format din sol vegetal si umpluturi, cu grosimea de 0,30-0,70 m ;
- in continuare, s-a intalnit un strat de praf argilos nisipos cafeniu in suprafata, care devine galbui in adancime, macroporic umed, cu plasticitate medie, de consistenta plastic vartos si compresibilitate medie, cu grosimea de 1,80 – 2,20 m , urmat de un orizont de in baza ,intalnit pana la adancimea de 5,00m de la TN, unde forajul a fost oprit .

Amplasamentul studiat, se afla situat la o distanta de circa 15 km de Municipiul Buzau, in satul Lipia Tarlaua 152, Parcela 3266 .

Terenul prospectat se prezinta orizontal, stabil si nu este construit .

Din punct de vedere al **stabilitatii**, precizam ca terenul se prezinta in conditii maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

## 2.4. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată P.U.Z. se afla la limita de sud, spre drumul national DN1 B a intravilanului aprobat pentru satul Lipia prin P.U.G.-ul reactualizat pentru Comuna Merei, Judetul Buzau.

Suprafata zonei studiate P.U.Z. este de 8498,00 mp si cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 24980, CF 24980 , U.A.T. Merei .

Terenul este liber de sarcini si neconstruit.

La limita de sud a terenului ce a generat P.U.Z. se afla un canal de irigatie peste care s-a construit un podet cu tuburi de diametru de 800 mm astfel incat functionalitatea canalului sa nu fie afectata, iar investitia propusa sa se poata realiza in conditii optime.

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale:

- Zona cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. ;;
- Zona ape- canale;
- Zona circulatiei carosabile si pietonale;
- Teren neproductiv - adiacent circulatiei carosabile.

Zona cuprinsa in P.U.Z. nu face parte din zona protejata Natura 2000 si nu este cuprinsa in zonele supuse restructurarii sau regenerarii urbane.

Terenul este amplasat in zona de protectie a monumentelor (R = 500 m ) a urmatoarelor obiective de patrimoniu:

- BZ - I - s - B-02242 Situl arheologic de la movila "Drumul Oilor" si movila "De la Balta": 01/02 Asezare Eneolitic mil IV - Epoca migratiilor sec IV p. Ch.;
- BZ- I - s - B -02243/01/03 Necropole sec. IV – XI
  - ✓ 02 Asezare Epoca migratiilor sec IV – V
  - ✓ 04 Asezare Eneolitic mil. IV
- BZ - IV- m-B-02531 Crucea Leancai, sec. XVIII, in punctul "Movila de la Balta"  
Amplasarea zonei la principala artera de circulatie DN 1B si DC 205 A faciliteaza dezvoltarea unei zone de servicii, dotari pentru organizare de evenimente si activitati recreative si distractive.

## 2.5. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

Terenul a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L. si a fost dobandit prin Contract de constitutie a dreptului de superficie Nr. 845 din 04 aprilie 2018.

Terenul a fost identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 24980, CF 24980 , U.A.T. Merei .

Prin documentatia P.U.Z. se pastreaza actuala forma de proprietate a terenurilor.

In zona studiata P.U.Z .distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului – zone circulatii pietonale si carosabile
- proprietate privata a unitatilor admnistrativ teritoriale
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zonele functionale din zona studiata P.U.Z. au urmatorul Bilant teritorial :

### BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	MP	%
Zona cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z.	3707,20	43,62
Teren neproductiv	2728,80	32,12
Zona ape- canale	102,00	1,20
Zona circulatii carosabile si pietonale	1960,00	23.06
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>8498,00</b>	<b>100,00</b>

Terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp are folosinta de teren curti constructii  $S= 1154,00$  mp si folosinta teren arabil intravilan  $S= 971,00$  mp, este necesara schimbarea categoriei de folosinta a terenului arabil intravilan in teren curti constructii.

## **2.7. CAI DE COMUNICATIE**

Zona studiata P.U.Z este amplasata la artera principala de circulatie – drumul national DN 1B situat la limita de sud a terenului, pe partea dreapta in directia de mers Buzau- Ploiesti.

Din drumul national DN 1B se desprinde drumul comunal DC 205 A care asigura accesul la satul Lipia, drum situat la limita de est a amplasamentului studiat.

Se propune pastrarea acestor artere de circulatie.

Realizarea accesului pietonal si carosabil la amplasamentul pe care se propune realizarea investitiei se va face din drumul comunal DC 205 A situat la limita de est a terenului beneficiarului astfel incat sa nu fie afectata circulatia majoara a drumului national DN 1B.

Se va defini zona de protectie a drumului national conform legislatiei nationale, respectiv limita front construit minim 26 m din ax DN.

## **2.8 . ECHIPARE EDILITARA**

Zona studiata P.U.Z. are o echipare edilitara buna avand asigurata alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu apa pozate la drumul comunal DC 205 A.

In incinta exista fosa septica.

Nu sunt retele de canalizare. Evacuare apelor uzate se va realiza in sistem propriu, bazin vidanjabil betonat.

## **2.9. PROBLEME DE MEDIU**

Analiza si evaluarea problemelor existente de mediu a scos in evidenta urmatoarele:

- Relatia cadru natural – cadrul construit este in curs de definire, amenajarea unei zone pentru dotari si servicii organizare evenimente recreative si distractive fiind prioritara in zona.
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.

## 2.10. DISFUNCTIONALITATI

Din studiu au rezultat ca principale disfunctionalitati urmatoarele:

- echipare edilitara medie;
- terenuri libere neamenajate ( teren proprietate a beneficiarului);
- circulatie carosabila fara trotuare amenajate, circulatia pietonala realizandu-se pe terenul neproductiv adiacent drumurilor. Se va defini zona de protectie a drumului national DN 1B conform legislatiei in vigoare;
- amplasarea zonei studiate P.U.Z. in zona de protectie a obiectelor de patrimoniu. Investitiile propuse vor respecta conditiile din Avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural -National al judetului Buzau;
- zona de dotari si servicii inexistente in zona.

## 2.11. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amplasamentul zonei studiate P.U.Z. situat la intersectia a doua artere principale de circulatie faciliteaza dezvoltarea unei zone de servicii, dotari pentru organizare de evenimente si activitati recreative si distractive.

Exista tendinta de a dezvolta zona de servicii cu caracter turistic, dotari pentru organizare de evenimente de-a lungul drumului principal national DN 1B, in zonele intravilane aprobate. Astfel investitia propusa de beneficiar se incadreaza in tendinta de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 30 din 21.03.2018** emis de Primaria Comunei Merei, judetul Buzau prin care se certifica compatibilitatea investitiei propuse cu optiunile populatiei.

## 3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

### 3.1. ELEMENTE DE TEMA

Beneficiarul prezentei documentatii **S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L.** doreste sa construiasca o constructie usoara demontabila, tip cort pentru organizare de evenimente si activitati recreative si distractive pe un teren proprietate privata, situat in tarlaua 152, parcela 3266, intravilan sat Lipia, comuna Merei, judetul Buzau.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 30 din 21.03.2018** emis de Primaria Comunei Merei, judetul Buzau prin care se solicita intocmirea prezentului.

Plan Urbanistic Zonal. Prin P.U.Z. se vor defini conditii, reglementari pentru terenul ce a generat PU.Z. in vederea stabilirii zonei fuctionale a acestuia de – Zona dotari si servicii ,organizare de evenimente si activitati recreative si distractive.

In functie de zona functionala a terenurilor se definesc conditiilor ce se impun pentru realizarea noi investitii cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii si HG 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Se va defini zona de protectie a drumului national DN 1B conform legislatiei in viogoare Limita front construit minim 26 m din ax DN.

De asemenea se vor respecta conditiile din Avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural -National al judetului Buzau Buzau tinand cont ca zona studiata P.U.Z. se afla in zona de protectie (R = 500 m ) a unor obiective de patrimoniu.

### **3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISITCA**

In cadrul P.U.G.-ului Comunei Merei s-au stabilit directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public, a tendintei de dezvoltare urbanistica a zonei.

In zona studiata P.U.Z. directiile de dezvoltare urbanistica conduc la realizarea urmatoarelor zone fuctionale:

- ZONA DOTARI SI SERVICII – organizare de evenimente si alte activitati recreative si distractive ( zona nou propusa care permite realizare investiei propuse de beneficiar);
- ZONA cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z
- ZONA APE- CANAL
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- TEREN NEPRODUCTIV- adiacent circulatiei carosabile

Terenul a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L. si a fost dobandit prin Contract de constituire a dreptului de superfacie Nr. 845 din 04 aprilie 2018.

Terenul a fost identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 24980, CF 24980 , U.A.T. Merei .

Terenul in suprafata de 2125,00 mp este intravilan si are urmatoarele folosinte:

- teren curti constructii S= 1154,00 mp
- teren arabil intravilan S= 971,00 mp

Terenul ce a generat P.U. Z. in suprafata de 2125,00 mp, nr. cadastral 24980 are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- la nord – pe 44,198 m + 20,609 m + 5,79 m teren proprietati private intravilan sat Lipia;
- la est - pe 22,846 m drumul comunal DC 205 A;
- la sud – pe 44,017 m + 17,766 m + 13,398 m Drum national DN 1B;
- la vest - pe 35,979 m teren proprietati private intravilan sat Lipia.

Pentru realizarea investitiei propuse pentru terenul in suprafata de 2125,00 mp este necesara stabilirea zonei functionale a terenului ce a generat P.U.Z. ( conform P.U.G. aprobat ) din zona cu interdictie de constructie pana la elaborare P.U.Z. ( conform P.U.G. aprobat ) in zona dotari si servicii, organizare de evenimente si alte activitati recreative si distractive si schimbarea folosintei terenului arabil intravilan ( S = 971,00 mp ) in teren curti constructii care sa permita realizarea investitiei.

Pentru celelalte terenuri cuprinse in zona studiata P.U.Z. se pastreaza zonele functionale existente, prevazute in P.U.G-ul aprobat pentru Comuna Merei, sat Lipia.

In plansa Plan Propunere Mobilare Urbanistica s-a stabilit pe terenul ce a generat P.U.Z. zona in care se poate amplasa constructia usoara, demontabila, tip cort pentru evenimente astfel incat sa se respecte zona de protectie a drumului natinal DN 1B restectiv limita front construit minim 26 m din ax DN.

In zona de protectie a drumului judetean se va amenaja accesul carosabil in incinta, zona parcare, zona spatii verzi.

Solutia partiului de arhitectura pentru constructia propusa va fi astfel conceputa incat sa permita accesul carosabil in incinta pe o latime de minim 3,50 m pentru masinile de interventie pompieri pe minim 3 laturi ale cladirii.

Constructia va avea structura metalica, acoperis sarpanta metalica, inchideri laterale , panouri tip sandwich termoizolate sau prelata din PVC, pardoseala din beton.

Volumetria, aspectul architectural, elemetele de arhitectura vor fi stabilite la faza Proiect Autorizatie de Constructie cu incadrarea in indicii urbanistici aprobati la P.U.Z. si cu respectarea reglemetarilor din Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z.

De asemenea in incinta se vor amenaja:

- spatii verzi
- alei pietonale de incinta
- acces carosabil cu parcaje
- platforma gospodareasca.

Regim de inaltime propus pentru noua constructie este parter avand limita frontului construit la minim 26m din ax DN 1B.

Se propune realizarea unei platforme gospodaresti in imediata vecinatate a accesului carosabil pe care se vor amplasa pubele metalice pentru colectarea deseurilor de tip menajer ce vor fi ridicate ritmic, de un agent de salubritate autorizat.

### **3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Zona studiata P.U.Z este amplasata la artera principala de circulatie – drumul national DN 1B situat la limita de sud a terenului, pe partea dreapta in directia de mers Buzau- Ploiesti.

Din drumul national DN 1B se desprinde drumul comunal DC 205 A care asigura accesul la satul Lipia, drum situat la limita de est a amplasamentului studiat.

Se propune pastrarea acestor artere de circulatie si realizarea accesului pietonal si carosabil la amplasamentul pe care se propune realizarea investitiei din drumul comunal DC 205 A astfel incat sa nu fie afectata circulatia majoara a drumului national DN 1B.

Circulatia pietonala nu este amenajata drept pentru care se propune realizarea acesteia numai la drumul comunal Dc 205 A pe terenul liber neproductiv adiacent circulatiei carosabile.

Se va amenaja circulatie carosabila si pietonala de incinta cu zone de parcare si platforma betonata (platforma gospodareasca pe care se vor amplasa pubele pentru colectarea deseurilor de tip menajer).

Se va defini zona de protectie a drumului national conform legislatiei nationale, respectiv limita front construit minim 26 m din ax DN.

Terenul beneficiarului in suprafata de 2125,00 mp va fi imprejmuit pentru a asigura securitatea investitiei propuse a fi realizata.

Gardul spre drumul judetean si spre drumul national va avea inaltime de maxim 2,00 m din care un soclu opac 0,40 – 0,60 m.

### **3.4. SISTEMATIZARE VERTICALA**

Sistematizarea incintei se va face cu alei pietonale si carosabile, spatii parcare, spatii verzi, platforma gospodareasca.

Sistematizarea verticala va rezolva atat accesul auto si pietonal din incinta cat si circulatia apei meteorice .

Sistematizarea terenului din jurul constructiei se va face astfel incat sa fie indepartate apele meteorice de aceasta.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA , BILANT TERITORIAL.**

In urma propunerilor din P.U.Z. se obtin urmatoarele zone functionale:

- ZONA DOTARI SI SERVICII – organizare de evenimente si alte activitati recreative si distractive
- ZONA cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z.
- ZONA APE- CANAL
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- TEREN NEPRODUCTIV- adiacent circulatiei carosabile

Zonele functionale si parametrii teritorialii ai zonei studiate P.U.Z. sunt:

### BILANT TERITORIAL PROPUS – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Zona cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z.	3707,20	43,62	1582,20	18,61
Zona dotari si servicii, organizare evenimente recreative si distractive	-	-	2125,00	25,01
Teren neproductiv	2728,80	32,12	2728,80	32,12
Zona ape- canale	102,00	1,20	102,00	1,20
Zona circulatii carosabile si pietonale	1960,00	23,06	1960,00	23,06
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>8498,00</b>	<b>100,00</b>	<b>8498,00</b>	<b>100,00</b>

### Bilant teritorial pe terenul ce a generat P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA DOTARI SI SERVICII Organizari de evenimente si alte activitati recreative si distractive	Propus	
	MP	%
1. Constructie usoar, demontabila, tip cort pentru evenimente	800,00	37,65
2. Gospodarie comunala	22,00	1,23
3. Spatiu verde amenajat	395,00	18,59
4. Circulatii carosabile incinta	418,00	19,42
5. Circulatii pietonale incinta	260,00	12,23
6. Parcare	230,00	10,88
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>2125,00</b>	<b>100,00</b>

### INDICI URBANISTICI PROPUSI PE TEREN:

P.O.T. existent = 0,00 %  
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T.maxim propus = 50,00%  
C.U.T. maxim propus = 0,50



## • INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

P.O.T.-ul si C.U.T.-ul difera in functie de zona functionala cu respectarea H.G.R. nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism din P.U.G.-ul aprobat pentru comuna Merei.

Tinand cond de tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei, se propune pentru terenul ce a generat P.U.Z. zona functionala Zona Dotari si servicii, organizari de evenimente si activitati recreative si distractive

Pentru celelalte terenuri cuprinse in zona studiata P.U.Z. se pastreaza zonele functionale existente cu indicatorii aprobati in P.U.G.-ul reactualizat pentru Comuna Merei.

### **Procent de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996.

Pentru zona dotari si servicii - P.O.T. maxim propus 50%.

### **Coeficient de utilizare a terenului**

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.

Pentru zona dotari si servicii- C.U.T.maxim propus 0,5.

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat P.U.Z.-ul nu este in zona protejata Natura 2000.

Tinand cont ca zona studiata P.U.Z. se afla in zona de protectie a obiectivelor de patrimoniu in realizarea investitiei se vor respecta conditiile din Avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural -National al judetului Buzau.

## **3.6. REGLEMENTARI**

Se pot autoriza constructii destinate functiunii de dotari si servicii, organizari de evenimente alte activitati recreative si distractive pe terenul beneficiarului S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L., amenajari teren incinta cu circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, parcare, platforma gospodareasca precum si lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare.

Constructia ce se va amplasa pe terenul ce a generat PUZ va avea regim de inaltime parter cu P.O.T. maxim 50% si C.U.T. maxim 0,5.

In proiectare,executia si functionare a constructiei se vor respecta cerintele obligatorii de calitate conform Legii 10/1995-1998 privind:

- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- igiena , sanatatea oamenilor si protectia mediului;
- masuri de protectie a muncii si protejarea mediului inconjurator.

Conform Legii nr. 82 din aprilie 1998 (respectiv Ordonanta nr. 43 din august 1997 privind regimul juridic al drumurilor) s-a stabilita zona de protectie ale drumurilor.

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public in traversarea localitatilor rurale, conform aceleiasi legislatii mentionate mai sus, distanta dintre axul drumului si garduri sau constructiile definitive situate de o parte si de alta a drumului national (DN 1B), va fi de minim 26,0 m din ax DN .

Pe terenul ce agenerat P.U.Z limita frontului construit propus va fi la minim 26 m din ax DN.

Accesul in incinta nu fa acesta circulatia majora din zona drumului national.

Accesul carosabil si pietonal la amplasament se va realiza din drumul judeten DJ 205A.

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitara, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta , finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii in zona studiata P.U.Z.. Deasemenea in zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

Se vor respecta conditiile din Avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural -National al judetului Buzau tinand cont ca zona studiata P.U.Z. se afla in zona de protectie (R = 500 m ) a urmatoarelor obiective de patrimoniu:

- BZ - I - s - B-02242 Situl arheologic de la movila "Drumul Oilor" si movila "De la Balta": 01/02 Asezare Eneolitic mil IV - Epoca migratiilor sec IV p. Ch.;
- BZ- I - s - B -02243/01/03 Necropole sec. IV – XI
  - ✓ 02 Asezare Epoca migratiilor sec IV – V
  - ✓ 04 Asezare Eneolitic mil. IV
- BZ - IV- m-B-02531 Crucea Leancai, sec. XVIII, in punctul "Movila de la Balta"

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena.

#### **4. ECHIPAREA EDILITARA**

Zona studiata P.U.Z. are o echipare edilitara buna avand asigurata alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu apa pozate la drumul comunal DC 205 A.

In incinta exista fosa septica.

Nu sunt retele de canalizare. Evacuare apelor uzate se va realiza in sistem propriu, bazin vidanjabil betonat.

Incalzirea se realizeaza cu aeroterme.

## **5. TIPUL DE PROPRIETATE**

In zona studiata P.U.Z .distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului – zone circulatii pietonale si carosabile
- proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Terenul a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L. dobandit prin Contract de constitutie a dreptului de superficie Nr. 845 din 04 aprilie 2018.

Terenul a fost identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 24980, CF 24980 , U.A.T. Merei .

Prin documentatia P.U.Z. se pastreaza actuala forma de proprietate a terenurilor.

## **6.CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI**

### **6.1.CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de beneficiarul prezentei documentatii.

Acesta va suporta costurile pentru:

- realizarea constructiei propuse;
- realizarea echiparii edilitare necesare bunei functionari a obiectivului;i
- amenajarea incintei cu alei carosabile pietonale, platforme, spatii parcare;
- amenajare spatii verzi;
- imprejmuire terenului ce a generat P.U.Z.

### **6.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

### 6.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

Realizarea investitiei propusa de **beneficiar - REALIZARE CONSTRUCTIE USOARA DEMONTABILA, TIP CORT PENTRU EVENIMENTE, SAT LIPA T152, P 3266, COMUNA MEREI, JUD. BUZAU** va aduce un plus de valoare terenurilor bune de constructie din zona ce vor fi folosite eficient punand la dispozitie terenuri bune de constructie, libere de sarcini pentru dotari, servicii si prestari servicii, pentru realizarea unei constructii usoare -tip cort, pentru organizare de evenimente si activitati recreative si distractive.

Reglementarile si recomandările prevazute in Avize si Acordurile autoritatilor se vor prelua in documentatia urbanistica si in regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Propunerile din prezentul studiu tin cont de reglementarile PUG-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate P.U.Z. prin dezvoltarea zonei de dotari si servicii.

**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**