



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii : **PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament : **COMUNA MEREI , SAT MEREI, T148 P3246/1 NR CAD 27045, EXTRAVILAN , JUD. BUZAU**
- Beneficiar : **DOBRE CIPRIAN - LAURENTIU SI DOBRE ADRIANA**
- Proiectant : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- Data elaborarii : **IUL 2023**

1.2 Obiectul lucrarii

Proiectul isi propune detalierea in faza PUZ a reglementarilor strategice de dezvoltare urbana stabilite prin Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent ale Com. Merei avand ca scop echiparea cu retele de utilitati si reglementari urbanistice pentru terenul cu numarul cadastral 27045 care a generat prezenta documentaie de urbanism. Pentru aceasta s-au identificat tendintele spontane de dinamism economic si social, facand posibila stabilirea obiectivelor , a prioritatilor Regulamentului de Urbanism etapa PUZ permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor in conformarea constructiilor din zona studata.

Tema de proiectare , PUG – ul aprobat cat si consultarile cu factorii de decizie din cadrul administratiei publice locale , impreuna cu Certificatul de Urbanism nr. 86 din 07.08.2023 eliberat de Primaria Comunei Merei , au stat la baza elaborarii proiectului.

Odata avizat si aprobat P.U.Z. - ul va putea constitui fundamentul pentru demararea urmatoarelor faze de proiectare .

P.U.Z. – ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare ale zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Teritoriul de referinta al PUZ in speta are suprafata de 3,5 ha , se afla partial in intravilanul Satului Merei , Com. Merei , Jud. Buzau si cuprinde terenul apartinand D – lui Dobre Ciprian - Laurentiu (14.380 m²) ce a generat studiul. Acesta este situat in zona de sud - est a localitatii pe artera de circulatie drum judetean DJ 203 G care leaga Com. Merei cu DN 1B (E577 Ploiesti – Buzau) .

Teritoriul studiat este delimitat dupa cum urmeaza:

- la vest : proprietate Nr. Cad. 24825
- la nord : teren agricol
- la est : proprietate Nr. Cad. 24304
- la sud : proprietate Nr. Cad. 27044

Terenul aflat în proprietatea beneficiarului prezentei documentații, situat în extravilan, având o suprafață de 14.380 m², este situat la limita intravilanului localității.

Beneficiarul a inițiat documentația de urbanism PUZ în vederea reglementării terenului necesar construirii de locuințe în regim rezidențial. Pentru aceasta va fi introdusă în intravilanul localității întreaga suprafață care a generat documentația urbanistică.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, deblocarea și pregătirea procesului de investiții în zona.

Se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea imaginii spațiale configurative a zonei în interiorul ei și în relație cu localitatea;
- stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT, CUT, Regim maxim de înălțime;

Condiții care să asigure rentabilizarea investițiilor în zona:

- stabilirea retragerilor și aliniamentelor construcțiilor față de drumurile existente și propuse.

- integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei;

- stabilirea necesarului de utilități care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servitutele impuse prin aceste trasee.

În mod concret se va urmări reglementarea zonei dezvoltându-se funcțiunea principală "Zona de locuințe cu funcțiuni complementare" din PUG-ul aprobat.

Costurile de investiție pentru echiparea cu utilități și sistematizarea verticală a terenului vor fi suportate în totalitate de beneficiar.

1.3 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Com. Merei aprobat prin HCL Merei
- Certificatul de Urbanism nr. 97 din 27.08.2019 eliberat de Primăria Comunei Merei.

2. INCADRAREA ÎN ZONA

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul studiat se află în teritoriul administrativ al Com. Merei, Jud. Buzău, parțial în intravilanul localității, în zona de sud-vest a comunei, la limita intravilanului adiacent DJ 205 fiind cuprins între terenuri agricole, zona de locuințe și drum județean DJ 203 G.

Acesta va fi parcelat în 9 loturi din care 8 pentru locuințe și unul destinat circulației auto și pietonale de incintă (drum).

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona analizată, situată în zona sud-vestică a Satului Merei, Com. Merei, jud. Buzău, în intravilan, are o suprafață de 3,5 ha. Terenul este liber de construcții.

Regimul maxim de înălțime existent -

Procentul existent de ocupare a terenurilor **POT = 0 %**

Coefficientul existent de ocupare a terenurilor **CUT = 0,0**

Din punct de vedere funcțional teritoriul studiat este alcătuit din următoarele zone:

- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (DJ 203 G , drum de exploatare)
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE (TERENURI AGRICOLE)

Bilantul teritorial existent pentru teritoriul studiat este urmatorul :

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFATA ha	PROCENT %
1	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	0,119	3,4
2	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,954	27,3
3	ZONA UNITATI ECONOMICE (TERENURI AGRICOLE)	2,427	69,3
TOTAL		3,50	100,0

Cercetarea terenului

Din punct de vedere geomorfologic Comuna Merei s-a dezvoltat atat in zona de campie cat si in zona colinara , pe flancul vestic al structurii anticlinale Tohani – Naieni – Pietroasele - Sarata , cu altitudini medii , orientate in general est – vest , brazdate de vai adanci .

Litologic , terenul face parte din zona de campie a comunei si este constituit dintr-o litologie specifica acestei zone , formate din depozite de terasa (terasa Raului Buzau) deluvial proluviale si eoliene , care pastreaza o uniformitate a stratelor cum ar fi : argile contractile in suprafata , argile prafoase , prafuri argiloase cu grosimi mari , care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietris cu nisip si bolovanis .

Hidrologic cursul de apa principal din zona este Paraul Sarata – Monteoru care colecteaza apele ce vin de pe versanti.

- terenul studiat prezinta un ric geotehnic moderat, categoria geotehnica II.
- zona seismica pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani $T_c = 1,6$ s , valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure $a_g = 0,35$ g , valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru componenta verticala $a_{vg} = 0,7$ a_g
- nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajelor (sept .2019),pana la adancimea de 6,00 m de la T.N., aceasta aflându-se la adâncimi mai mari de 8,00 m.
- adancimea de inghet in zona conform STAS 6054/85 este de 0,85 -0,90 m
- greutatea de referinta a stratului de zapada in care se incadreaza amplasamentul conform cr -1-3-2005 este de $g_v = 2,00$ kn/m²
- presiunea dinamica a vantului la inaltimea de 10 m deasupra terenului pentru zona B in care se incadreaza amplasamentul este $q_{ref} = 0,50$ kn/m² conform NP-082-2005

Valoarea recomandata a presiunii conventionale, la adâncimea de fundare de **1,00 - 1,70 m** (dupa ce se traverseaza argila contractila) pe stratul de praf argilos nisipos este de **1,70 daN/cmp** pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundatiei de 1,00 m, conform NP 112-2014 , Anexa D, Tabelul 17.

Pentru adâncimi de fundare mai mari sau mai mici si latimi diferite ale fundatiei presiunea conventionala se calculează conform NP 112-2014, Anexa D ,pct. ,D.2.1 si D.2.

Pentru construire in zona se va efectua un studiu de detaliu pentru fiecare amplasament .

Regimul juridic

Din punctul de vedere al proprietatii asupra terenurilor acestea apartin :

- Domeniului public de interes national sau al unitatilor administrativ - teritoriale: zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice .

Echiparea edilitara

Rețelele tehnico – edilitare sunt pozate de - a lungul drumului judetean DJ 203 G :

- energie electrica - linie aeriana
- apa potabila – retea de aductiune - conducta subterana

Din zona lipsesc rețele de gaze naturale si canalizare

Circulatia

Trama stradala este constituita din drumul judetean DJ 203 cu doua benzi de circulatie , cate una pe sens, avand sistem rutier asfaltat , situat la sud vestul zonei studiate.

Circulatia pietonala in zona este posibila doar pe acostamentul drumului judetean .

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In abordarea sistemica a analizei perimetrului studiat, s-a avut in vedere corelarea reglementarilor - privind regimul juridic, economic si tehnic , cu reglementarile din PUG (de ordin general si local), aplicandu - se normele in vigoare din domeniul urbanismului si constructiilor.

Autorizarea lucrarilor de construire in perimetrul studiat se va face de catre Primaria Com. Merei , in conditiile legii , cu respectarea reglementarilor instituite prin PUZ in speta.

Modernizarea circulatiei

Accesul la loturile cu locuinte se va realiza prin realizarea unui drum interior betonat sau asfaltat in viitor cu o latime de 7,00 m (5,00 m carosabil si 1,00 + 1,00 m trotuare) cu acces din terenurile cu nr. cad. 24885 si 27044 apartinand aceiiasi proprietar si situate in intravilanul localitatii. Drumul propus va fi racordat la drumul judetean .

In zona de racordare cu drumul judetean (pe terenul cu nr. cad. 24885) drumul va avea doua benzi separate de circulatie cu sens unic avand fiecare latimea de 3,50 m.

Viteza de deplasare a autovehiculelor pe drumul interior de incinta va fi limitata la maxim 20 km/h .

Circulatia pietonala in incinta se va realiza pe trotuarele de 1,00 m latime situate pe ambele parti ale drumului interior .

Amplasarea si accesul la drumul judetean DJ205 va respecta urmatoarele :

1. Amplasarea constructiilor noi se face la minim 12 m de la axul drumului judetean DJ205 in intravilanul localitatilor si minim 30 m fata de marginea asfaltului pentru zonele de extravilan.
2. Amenajarea accesului la constructii din drumul judetean DJ205, nu trebuie sa afecteze profilul si stabilitatea drumului judetean. Lucrarile de semnalizare rutiera (marcaje, indicatoare de circulatie etc.) prevazute in cadrul in vederea asigurarii accesului la imobil, se vor executa pe cheltuiala si raspunderea beneficiarului autorizatiei de amplasare si acces la drumul judetean.

3. Racordarea accesului obiectivului cu drumul judelean DJ205 se va face cu respectarea tuturor normativelor si reglementirilor tehnice in vigoare cu privire la proiectarea si amplasarea obiectivelor in zona drumurilor si nu va afecta in nici un fel santul si acostamentul aferent drumului judelean.
4. Sapaturile pentru amplasarea conductelor se pot executa in afara zonei de siguranta a drumului judelean DJ 203 G stabilita conform legislatiei in vigoare (la min.7,5 m fata de axul drumului judelean) la o adancime de min. 1,2 m.
5. Sapaturile respectiv umpluturile necesare a fi executate pentru amplasarea conductelor subterane nu trebuie sa afecteze stabilitatea si profilul drumului judelean DJ205.
6. Subtraversarile drumului judelean se vor face numai prin foraj orizontal.
7. In timpul executiei lucrarilor pe perioada existentei obiectivului se interzice depozitarea pe platforma drumului judelean DJ203 G a oricaror materiale, utilaje, unelte, pamant etc.
8. Se vor asigura spatii de parcare si de acces in afara partii carosabile a drumului judelean DJ205 pentru un numar suficient de vehicule astfel incat sa se evite stanjenirea circulatiei prin stationarea acestora pe partea carosabila a drumului.
9. Se interzice deversarea apelor uzate in santurile drumului sau spre zona de siguranta acestuia, evacuarea apelor uzate se va face conform cu reglementirile in vigoare.
10. Detinatorul constructiilor si a instalatiilor acceptate in zona drumului judelean DJ203 G este obligat sa execute pe cheltuiala lui si fara nici o despagubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, daca acest lucru este impus de construirea, modernizarea, modificarea, intretinerea si exploatarea drumului public sau de siguranta circulatiei.
11. Orice degradare provocata drumului si instalatiilor din zona drumului judelean DJ203 G in timpul executiei lucrarilor va fi remediate pe cheltuiala beneficiarului acestui ayiz sau constructorului dupa caz.
12. Documentalia pentru autorizare va contine si planşa cu semnalizarea rutiera iar memoriul tehnic va fi explicit asupra modului de racordare la DJ203 G.

Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici .

Prin documentatia PUZ se propune functionalizarea zonei prin rezolvarea aspectelor functionale tehnice, inchegarea spatio - functionala si fluentizarea circulatiei.

In aceasta faza, prezenta documentatie stabileste zonele functionale propuse pe terenul studiat avand in vedere vecinatatile, propunerile si indicatorii urbanistici din PUG – ul aprobat. Functiunea dominanta din imediata apropiere propusa in PUG este zona de locuinte si functiuni complementare .

Terenul care a generat studiul si urmeaza a fi reglementat (14.380 m²) va fi refunctionalizat din zona unitati agricole in zona locuinte si functiuni complementare .

Terenul studiat va fi parcelat in 9 de loturi (din care unul dedicat circulatiei interioare de incinta) cu suprafete de aprox. 1245 - 1880 m² avand deschideri de min. 32,00 m si aproximativ 39 m adancime, va fi reglementat in vederea parcelarii si echiparii edilitare in vederea construirii de locuinte in regim rezidential, in consonanta cu cea existenta mai sus amintita .

Se va impune o zona cu interdictie de construire de 12,00 m de la axul DJ 203 G la limita constructiilor .

Obiectivele ce se vor construi in zona vor respecta normele privind igiena precum si conditiile de insorire si vecinatate.

Propunerile de zonificare din punct de vedere functional sunt urmatoarele :

- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (DJ 205)
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- ZONA UNITATI AGRICOLE (TERENURI AGRICOLE)

Pentru zona reglementata (ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) sunt propusi urmatorii indicatori tehnici :

Regimul maxim de inaltime propus va fi **D + P + 2E**

Procentul de ocupare al terenurilor va fi **POT = 40 %**

Coeficientul maxim de ocupare a terenurilor va fi **CUT = 1,6**

BILANT TERITORIAL PROPOS

	ZONE FUNCTIONALE	PROPOS	
		SUPRAFATA ha	PROCENT %
1	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	0,119	3,4
2	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2,400	68,6
3	ZONA UNITATI ECONOMICE (TERENURI AGRICOLE)	0,981	28,0
TOTAL		3,50	100,0

Pe terenul supus reglementarii va exista urmatoarea zonificare :

- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INCINTA

Bilantul teritorial pentru situatia propusa exclusiv pentru terenul aflat in proprietatea beneficiarului este urmatorul :

BILANT TERITORIAL PROPOS TEREN CARE A GENERAT PUZ

	ZONE FUNCTIONALE	PROPOS	
		SUPRAFATA ha	PROCENT %
1	ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	1,055	73,4
2	CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE DE INCINTA	0,383	26,6
TOTAL		1,438	100,0

Echipare edilitara

Racordarea si bransarea noilor obiective preconizate a se edifica in zona studiata se va realiza la retelele din zona respectandu – se conditiile , recomandarile si restrictiile comunicate de detinatorii de retele pe baza documentatiilor si detaliilor ulterioare .

Pentru fiecare lot asigurarea utilitatilor se va face prin bransamente si racorduri in baza unor detalieri la faze ulterioare ale proiectului (DTAC , PT) :

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona in conformitate cu solutia propusa de detinatorul retelei SDEE Muntenia Nord .

Alimentarea cu apa potabila se va face din retea de distributie a localitatii pe baza solutiei indicate de Compania de Apa SA Buzau .

Deversarea apelor uzate se va face provizoriu in sistem local in bazine etanse vidanjabile individuale pentru fiecare parcela pana la realizarea instalatiei de canalizare a localitatii urmand ca ulterior fiecare lot sa se racordeze la aceasta in functie de solutia indicata de detinatorul retelei. In acel moment se va solicitat punctul de vedere al Administratiei Bazinale de Apa Buzau – Ialomita.

Apele meteorice colectate de pe acoperisul cladirilor si de pe platformele carosabile sunt descarcate la teren prin sistematizare verticala fiind partial absorbite de pamant si partial conduse , prin sistemul de rigole si canalizare din incinte , catre rigola drumului judetean .

5. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

1. Protectia calitatii apelor

Toate apele uzate menajere rezultate in urma folosirii grupurilor sanitare vor fi colectate de retelele de canalizare din fiecare parcela si apoi vor fi deversate in bazinul etans vidanjabil individual pana la realizarea si punerea in functiune a retelei de canalizare proiectata in zona . Acestea vor fi vidanjate periodic pe baza de contract cu firma de salubritate , apele fiind deversate in statia de epurare a Mun. Buzau in conformitate cu avizele emise la fazele ulterioare de proiectare . Nu exista ape uzate provenite din alte activitati

2. Protectia aerului

Obiectivele ce se vor construi nu vor reprezenta factori poluanti pentru aer.

Gazele evacuate de centralele termice omologate si instalate respectandu – se toata legislatia de autorizare in vigoare prin arderea controlata a combustibilului solid (lemn de foc , peleti rumegus , GPL) , se vor inscrie obligatoriu in parametrii normati .

Se va avea in vedere folosirea cat mai pronuntata a surselor de energie neconvetionale .

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Se vor prevedea materiale si grosimi ale peretilor astfel incat sa se asigure o protectie corepunzatoare impotriva zgomotului atat in interior cat si in exterior.

Eventualele utilaje si aparate folosite in timpul construirii obiectivelor vor avea emisii de zgomot de max 65 db in conformitate cu normele in vigoare .

4. Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul

5. Surse de poluanti ale solului si subsolului.

Pe platforme nu vor fi deversate hidrocarburi sau alte substante (antigel , lichid frana) poluante pentru sol sau subsol decat in mod cu totul accidental , moment in care se va interveni rapid cu substante neutralizante , nepoluante pentru mediul inconjurator .

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Abordarea implementarii obiectivului in sit va fi una ecologica in spiritul unei depline comuniuni cu natura .

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Nu exista probleme deosebite de vecinatati , distantele fata de acestea fiind la limita legala.

Locuintele ce se vor construi in zona vor respecta normele privind igiena precum si conditiile de insorire si vecinatate .

La amplasarea constructiilor va respecta necesarul de insorire a constructiilor vecine de 1 ½ h la solstitiul de iarna .

8. Gospodarirea deseurilor

In timpul executarii lucrarilor de construire pot rezulta deseuri din materialele de constructie folosite (resturi otel beton , spartura de caramida , beton , lemn) precum si deseuri menajere de la muncitori .

Deseurile metalice (resturi de profile din otel folosit la armare , cuie , etc) sunt colectate de constructor si predate firmelor specializate pentru colectare si reciclare.

Deseurile de materiale de constructii sint minimale datorita prefabricarii elementelor de constructie in ateliere specializate si aducerii pe santier la dimensiunile cerute pentru asamblare.

Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tabla , amplasate odata cu organizarea de santier a fiecarui obiectiv . Acestea vor fi ridicate periodic si depozitate la rampa de gunoi

amenajata de Primaria Merei.

Colectarea deseurilor se va face selectiv pe grupe de materiale (metal , plastic , sticla , hartie) la platforme special amenajate pe fiecare lot in europubele etanse , acestea fiind ridicate periodic de serviciile de salubritate locala pe baza de contract la doua zile in intervalul 1 aprilie – 1 octombrie si la trei zile in intervalul 1 octombrie - 1 aprilie in conformitate cu OMS 119 / 2014.

Se va avea in vedere reciclarea deseurilor intr – un procentaj cat mai mare .

9.Gospodarierea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

.....

Prin prezentul studiu beneficiarul are posibilitatea de a folosi terenul in proprietate la un nivel ridicat al rentabilitatii , contribuind totodata la imbunatatirea imaginii cadrului urban construit al zonei .

Intocmit arh. Daniel Popa