



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E

- **Amplasament:**

SAT PARSCOV, COM. PIRSCOV, N.C. 23003, JUD. BUZAU

- **Beneficiari:**

STOICA DORIN, STOICA MARIOARA , STOICA SILVIU, STOICA ROXANA,

- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**

S.C. MEGAPLAN S.R.L.

- **Coordonator proiect:** master urbanist VASILE MILEA, atestat de

Registrul Urbanistilor din Romania cu simbolurile D3, DZ0, E.

- **Data elaborarii:**

03.2022





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasiilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

Terenul beneficiarului este situat în nord-vestul Satului Parscov într-o zonă periferică în care predomină locuințele individuale.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE.

Zona studiată în această documentație de urbanism este în suprafață de 11241.00mp, cuprinde partea din teren ce este propusă a fi introdusă în intravilan (1116.00mp din totalul de 4200) și se află în zona nord-vest a satului Parscov, cu acces din drum local. Distanța de la terenul beneficiarului până la cel mai apropiat spațiu locuit este de 10.00m.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

La nord : Până Atena, Duta Enache

La sud : Drum Local

La est : NC 20851

La vest : NC 21070

Terenul beneficiarului are următoarele vecinătăți:

La nord : Până Atena, Duta Enache

La sud : Drum Local

La est : Până Neacsa

La vest : NC 21063

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Relieful terenului este caracterizat ca având o pantă lină, liber de construcții și nu prezintă riscuri naturale ce ar putea afecta investiția propusă.

Terenul are stabilitatea locală asigurată, nu este supus la inundații, viituri din precipitații sau alunecări de teren.

Clima - este specifică județului Buzău, respectiv temperat-continentală. Temperaturile maxime sunt până la 37°C, în timp ce temperaturile minime au fost de până la -26°C.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasiilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

In zona de interes sunt utilitati ce permit racordarea si functionarea obiectivului propus. Reteaua de energie electrica este in imediata vecinatate a terenului pe care beneficiarul doreste construirea obiectivului avand functiunea de locuinta individuala.

Retea de apa in sistem centralizat exista in zona studiata dar nu este in exercitiul functiunii, iar obiectivul propus va fi racordat la aceasta cand va fi data in folosinta.

Canalizarea va fi in regim individual cu bazin vidanjabil etans.

Retea de gaze nu exista in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, terenul beneficiarului este neconstruit, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunii propuse.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie, nu sunt elemente care ar putea afecta calitatea mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati intrucat sunt propuse functiuni ce diversifica aspectul functional estetic in zona localitatii Parscov, functiunea de locuinta fiind esentiala pentru cresterea demografica a Comunei Parscov.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Utilizari admise cu conditionari:

Nu este cazul

Utilizari interzise:

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

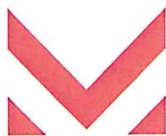
Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

BILANT TERITORIAL:

Zone functionale	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
L Zona locuinte	1815	16.15	2931	26.08
Te Teren extravilan	9257	82.35	8141	72.42
C Cai de comunicatie rutiera	169	1.50	169	1.50
TOTAL Suprafata studiata	11241	100	11241	100





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

Zona studiata nu este situata in zona de protectie a monumentelor si nici in zona de protectie a siturilor Natura 2000. Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei.

Obiectivul propus nu va depozita produse sau substante periculoase.

Adancimea de fundare de maxim 0.90m nu afecteaza stratul freatic aflat la o adancime de minim 8m, apele menajere vor fi canalizate in sistemul individual cu bazin vidanjabil. Toate deseurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, de catre prestatorul lucrarilor de constructii care va avea in vedere ca utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.

Nivelul de zgomot se va incadra in limitele impuse de SR 10009/2017.

Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

In aceasta zona se doreste construirea se doreste construirea locuintelor individuale.

In afara terenului cu N.C. 23003, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E

- **Amplasament:**

SAT PARSCOV, COM. PIRSCOV, N.C. 23003, JUD. BUZAU

- **Beneficiari:**

STOICA DORIN, STOICA MARIOARA , STOICA SILVIU, STOICA ROXANA,

- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**

S.C. MEGAPLAN S.R.L.

- **Coordonator proiect:** master urbanist VASILE MILEA, atestat de

Registrul Urbanistilor din Romania cu simbolurile D3, DZ0, E.

- **Data elaborarii:**

03.2022



EGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z., a P.U.G. Comuna Parscov si Legea 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

L – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Regim de inaltime maxim admis : P+2Etaje

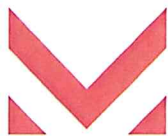
P.O.T. : 40%

C.U.T.: 1.2

Retrageri fata de aliniament: minim 3.00m conform edificabilului din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot perimetrul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.2

C – CAI DE COMUNICATII RUTIERE

Reglementari conform P.U.G. Com. Parscov – raman neschimbate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Locuinte individuale
- Anexe ale functiunii principale.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limita laterala a proprietatii: 3.00 conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : 2.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 3.50m.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Amenajarea a minim 2 locuri de parcare pentru functiunea propusa.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje, RH.Max=10.00m la cornisa.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la rețelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

