

MEMORIU

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului : „Realizare sursă termică independentă pentru unități de învățământ și alte clădiri publice din patrimoniul municipiului Buzău - Palatul Comunal”

Beneficiar: UAT MUNICIPIUL BUZĂU

Amplasament: Strada Oltețului nr. 4, Municipiul Buzău

Proiectant general: S.C. PORTIC NCH REAL VISION S.R.L.

Numar proiect: 11/U/2021

Data elaborării: Mai 2021

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect detalierea reglementărilor aprobate prin PUG, pentru terenul aflat pe Strada Oltețului, nr. 4, Municipiul Buzău, în ceea ce privește realizarea unei surse termice independente pe un teren aflat în zona cu parcelări protejate.

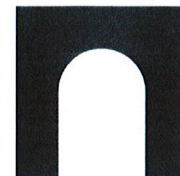
Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr. 611/09.07.2019, eliberat de Primaria Municipiului Buzău, în vederea aprobării soluției urbanistice de Realizare Sursă termică independentă pentru unități de învățământ și alte clădiri publice din patrimoniul municipiului Buzău – Palatul Comunal, în urma reglementării ocupării parcelei libere de construcții, încadrată în P.U.G, în UTR 1, subzona CP1, subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată, strada Cuza Voda cu strapungere spre strada Alexandru Marghiloman (zona Bazar) și strada Ostrovului.

În aceasta documentație se stabilesc reglementări cu privire la accesul pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului și ilustrarea volumetrică în vederea construirii unei surse termice.

2. Incadrarea în zonă

2.1 Situaterea obiectivului în cadrul localității

Terenul se afla în intravilanul Municipiului Buzău, în zona centrală a acestuia, subzona CP1, subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform PUG aprobat cu HCL nr. 235/2009. Terenul se afla pe strada Oltețului nr. 4, Nr. cad. 65799, la intersecția dintre strada Oltețului și strada Griviței, cu acces din strada Oltețului. Zona din vecinătatea amplasamentului este caracterizată de construcții joase, cu regim de înălțime mic, P-P+2E, aflate într-o stare medie sau proastă.

**Vecinătăți:**

La sud vest – Proprietate privată (nr.cad. 58116);

La sud est – Proprietate privată (nr.cad. 6564);

La nord est – Proprietate publică a Mun. Buzău - Drum public – Strada Oltețului (nr.cad. 68268);

La nord vest – Proprietate publică a Mun. Buzău - Drum public – Strada Oltețului (nr.cad. 68268);

Amplasamentul în suprafață de 64mp se află în zona centrală a localității, într-un țesut urban tradițional, cu valori istorice și arhitectural urbanistice.

2.2 Concluziile studiilor de fundamentare

Terenul aflat în discuție prezintă o suprafață relativ plană și orizontală, nesistematizată, ce nu prezintă fenomene geomorfologice ce ar putea afecta construcția proiectată, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și a exploatării ulterioare a imobilului.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 – 0,90m.

Din punct de vedere al condițiilor de teren, se încadrează în teren mediu și prezintă risc geotehnic moderat, încadrându-se în categoria geotehnică II.

2.3 Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism

Terenul se află în intravilan, în UTR 1, conform P.U.G. în vigoare, subzona CP1 – subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Indicatori reglementați:

POT max = 70%, poate ajunge până la 90%;

CUT max = 2,1;

H max = P+2E;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes general, administrative, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii.

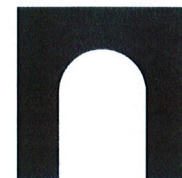
Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu.

Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

2.4 Concluzii din documentatiile elaborate cu PUD

Nu există documentații de acest gen pentru zona studiată.



3. Situația existentă

Terenul studiat prezintă acces prin partea de nord a parcelei, prin str. Oltețului.

Amplasamentul în suprafață de 64mp, este proprietate privată a Municipiului Buzău și se află în zona centrală a localității, într-un țesut urban tradițional, cu valori istorice și arhitectural urbanistice. Zona este definită de clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 – P+2), alcătuind fronturi continue sau discontinue dispuse pe aliniament, cu funcțiuni de locuire individuală și spații la parter (izolat la mezanin), cu funcțiuni complementare.

Parcela analizată prin PUD face parte dintr-o zonă cu importanță din punct de vedere istoric, fiind localizată în limitele vetrei orașului medieval.

Parcela este amplasată într-o zonă eterogenă din punct de vedere funcțional: servicii și mici spații comerciale, ateliere, restaurante și izolat locuințe individuale la etajele superioare.

Strada Griviței este caracterizată de construcții P-P+1E, izolat P+2E, amplasate pe aliniament, fiind o zonă dens construită la stradă.

Strada Oltețului prezintă două tronsoane din punct de vedere morfologic: tronsonul aflat în interiorul limitei de protecție urbanistică a zonei istorice (de la intersecția cu str. Capitan Aviator Mircea T. Bădulescu până la intersecția cu str. Griviței) țesut istoric, având construcții cu regim de înălțime mic (parter), izolat P+2E, amplasate pe aliniament și front discontinuu, și tronsonul dintre Str. Griviței și Str. Obor, zonă aflată în afara limitei de protecție urbanistică a zonei istorice, areal eterogen cu parcele de diferite dimensiuni și forme, regim de înălțime de până la P+5E și front discontinuu.

Tipologia morfologică a țesutului este influențată de factori favorabili și nefavorabili dezvoltării, iar situația ei de astăzi este rezultatul în timp a schimbărilor prin care a trecut orașul, ce și-au lăsat amprenta la nivelul tramei stradale, parcellarului, construcțiilor și spațiului public.

În vecinătatea terenului studiat se află trei monumente istorice clasa B, conform Listei Monumentelor istorice din anul 2015 și P.U.G. Buzău în vigoare, și anume:

527/BZ-II-m-B-02331, casă, Str. Griviței nr. 1, sf. sec. XIX, Mun. Buzău;

528/ BZ-II-m-B-02332, casă, Str. Griviței nr. 9, sf. sec. XIX, Mun. Buzău;

508/ BZ -II - m - B -02318, casă, Str. Bistriței 7, sf. sec. XIX, Mun. Buzău;

Amplasamentul se află în zona de protecție (de 100m conform P.U.G.) a celor trei monumente istorice menționate anterior.

Terenul este delimitat astfel:

La sud vest – Proprietate privată, funcțiune: clinică medicală P+1E;

La sud est – Proprietate privată, funcțiune: servicii și comerț (croitorie);

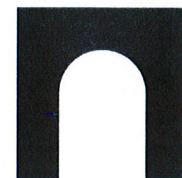
La nord – Drum public – Strada Oltețului;

La nord est – Drum public – Strada Oltețului.

Nu există construcții pe amplasament.

4. Reglementări

Se propune construirea unei surse termice independente cu combustibil gazos, având un regim de înălțime de parter, conform C.U. nr. 611/09.07.2019. Astfel se definitivează modul de construire a sursei termice, în raport cu vecinătățile, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți prin P.U.G. Buzău, și anume: modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, retragerile



față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, accesele, conformarea arhitectural – volumetrică în raport cu funcționalitatea zonei și identitatea arhitecturală a acesteia.

Investiția cuprinde clădirea centralei termice și coșul de fum aferent.

Coeficienți teritoriali:

POT reglementat prin P.U.G.: 70%, poate ajunge până la 90%;

POT propus: 75%;

CUT reglementat prin P.U.G.: 2,1;

CUT propus: 0,75;

Regim de înălțime reglementat prin P.U.G. : P+2E, păstrându-se pe cat posibil înălțimea existentă a clădirilor;

Regim de înălțime propus: Parter (5,10 m coamă, 4,60 m cornișă);

Modul de ocupare a terenului:

Suprafață teren conform cadastru: 64,00 mp

Suprafață construită - propusă: 47,70 mp

Suprafata desfasurata propusa: 47,70 mp

Suprafață spații verzi: 11,50 mp

Suprafață alei/platforme: 4,80 mp

POT propus = 75%

CUT propus = 0,75

RMH propus = Parter

Hmax cornișă = 4,60 m;

Bilanț teritorial – Parcela ce a generat PUD - Nr. cad. 65799

Funcțiuni	Suprafata mp	Procent %
Construcții edilitare (sursă termică și coș de fum)	47,70	74,50
Circulații (alei, platforme)	4,80	7,50
Spații verzi	11,50	18,00
Total	64,00	100,00

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirea va fi amplasată pe aliniament, prezentând retrageri de până la 1,30m.

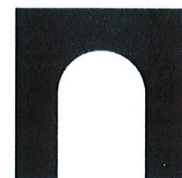
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor retrage față de limitele laterale și cea posterioară cu minim:

- 0,15m – față de limita laterală SUD-EST

- 0,00m – față de limita laterală NORD-VEST care coincide cu aliniamentul la strada Oltețului, noua construcție fiind amplasată pe aliniament pe o lungime de 2,50m, apoi prezentând o retragere de până la 2,30m, către punctul cel mai de est al parcelei;

- 0,00m – față de limita posterioară de SUD-VEST



Amplasarea constructiilor unele față de altele

În cazul de față, nu există alte clădiri.

Circulații și accese

Parcela are asigurat accesul la o cale de circulație publică în condiții în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Terenul are asigurat accesul din Strada Oltețului.

Parcarea autovehiculelor – Nu este cazul.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a construcției: Parter, 4,60m la cornișă

Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura noilor clădiri (centrala termică și cos fum) se va subordona contextului existent.

Insertia nu va obtura vizibilitatea către monumentul istoric din zonă.

Se vor păstra volumele simple, de dimensiuni reduse, care să se armonizeze cu clădirea monument.

Se va promova o cromatică neutră, evitându-se culori stridente. Sunt recomandate culori neutre, pastel, alb și materiale naturale (specifice cadrului urban), care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur.

Se interzice folosirea culorilor și a materialelor stridente, saturate, în toate elementele construcției.

Se interzice folosirea atât la clădirile noi cât și în modificările celor existente, a formelor, volumetriilor și culorilor ce împrumută caracteristici ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține orașul și implicit pentru țesutul existent.

Spații verzi

Amplasamentul va beneficia de o suprafață de 11,50 mp de spații verzi, reprezentând 18% din totalul acestuia.

Echipare edilitară

Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua localității aflată pe str. Oltețului.

Colectarea apelor uzate se va realiza prin racord la sistemul centralizat de canalizare.

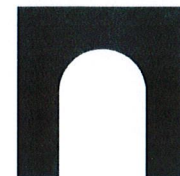
Apele pluviale se vor scurge gravitațional, către spațiile verzi din incintă.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua existentă a municipiului.

Împrejmuirea

Către Strada Oltețului, gardul va avea înălțimea de minim 1.50 metri din care un soclu opac de 0.50 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu. Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea. Pe limitele laterale și posterioare, în cazul fronturilor retrase, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri.



Protecția mediului

Propunerea studiată, va ține cont de măsurile impuse de normele și normativele în vigoare privind protecția mediului.

Protecția calității apelor

Surse posibile de poluare a apei:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare a apelor pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.

Măsuri de protecție:

- materialele vor fi depozitate în spații special amenajate, departe de sursele de alimentare cu apă, iar cele ce se vor depozita la exterior, vor fi amplasate pe platforme betonate prevazute cu scurgeri dirijate către sistemele de evacuare ape uzate;
- autovehiculele de transport marfă vor staționa pe suprafețe special amenajate, platforme betonate sau pe strat de pietris, pentru evitarea scurgerilor de substanțe toxice și petroliere.

Protecția aerului

Surse posibile de poluare a aerului:

În perioada de exploatare: Evacuarea gazelor de ardere se face în atmosferă, cu condiția obligatorie de a se lua măsurile necesare pentru ca noxele conținute de gazele de ardere, după pătrunderea în atmosferă și dispersia lor, să se încadreze în limitele admise pentru concentrațiile din aer și de la sol. Încadrarea în limitele admise se referă atât la noxele evacuate de centrala termică cât și, separat, la ansamblul format de această centrală și alte surse de noxe existente sau previzibile în zonă (conform Normativului pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de încălzire centrală, ", indicativ I 13-2015)..

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare a aerului pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.

Măsuri de protecție:

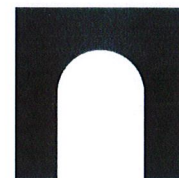
- materialele vor fi depozitate în spații special amenajate, închise, în special materialele prăfoase care pot împrăști particule fine;
- se vor alege traseele cele mai scurte, astfel încât împrăștierea de particule fine să fie minimizată;
- deșeurile ce urmează a fi îndepărtate, se vor depozita în recipiente speciale, iar depozitarea lor în vederea evacuării se va face pe durate minime de timp.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Surse posibile de poluare fonică:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare fonică pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.



Măsuri de protecție:

- se recomandă să se adopte un program de lucru astfel încât să nu afecteze populația din vecinătatea proiectului.
- nivelul de zgomot la limita incintei nu va depăși 65 dB (A) conform STAS 10009-88.

Protectia împotriva radiațiilor

Surse posibile de poluare:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor: nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

Surse posibile de poluare:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.

Măsuri de protecție:

- Deșeurile rezultate se vor colecta în pubele și containere amplasate în locuri special destinate acestui scop. Evacuarea deșeurilor se va face periodic;
- Staționarea autovehiculelor – nu este cazul;
- Substanțele chimice se vor depozita în spații amenajate, ferite de acțiunea vântului și a ploilor.
- După încheierea lucrărilor, se vor îndepărta toate deșeurile rezultate în timpul lucrărilor.

Protectia ecosistemelor acvatice și terestre

Surse posibile de poluare:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare pot fi datorate transporturilor de materiale și a staționării autovehiculelor.

Măsuri de protecție:

- Staționarea autovehiculelor se va face doar pe spații amenajate cu platforme betonate sau cu strat de balast (pietriș).
- În cazul eventualelor scurgeri de substanțe toxice sau petroliere, se vor lua măsurile de îndepărtare a suprafeței afectate și de refacere a stratului de pământ.

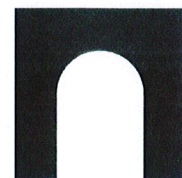
Gospodărirea deșeurilor

Perioada de execuție:

Deșeurile rezultate pe perioada de execuție (ambalaje, resturi metalice, etc.) vor fi eliminate prin grija constructorului în locuri special amenajate.

Perioada de exploatare:

Deșeurile menajere rezultate - nu este cazul;



4. Concluzii:

Reglementarea acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona.

Pe baza analizei reglementărilor urbanistice din zona studiată, a analizelor funcționale și morfologice realizate și a necesității autorităților publice locale de a realiza obiectivul în cauză, se consideră oportună investiția, respectând reglementările din documentația de față.

Propunerile vor sta la baza următoarelor faze de proiectare.

Soluția propusă nu implică realizarea unor exproprieri pe cauză de utilitate publică pentru implementarea intervențiilor.

Documentația va avea o valabilitate de 5 ani.

Întocmit,

arh. Neagu Enache Camelia

Șef Proiect,

arh. Cuzuc N. Gabriel

