

- DOCUMENTATIE DE URBANISM -

(FAZA „PLAN URBANISTIC DE DETALIU„)

**AMPLASAMENT: JUDETUL BUZAU ,MUNICIPIUL BUZAU,STR.TRANSILVANIEI
NR.98**

**TITLU PROIECT:1.DEMOLARE CORPURILE C1 SI C2 /
2.CONSTRUIRE CABINET SI FARMACIE
VETERINARA,SEDIU SOCIETATE,LOCUINTA DE SERVICIU SI ANEXE
IN REGIM DE INALTIME P+E NIVELE SI IMPREJMUIRE**

BENEFICIAR: S.C.GIVET ACTIV S.R.L. BUZAU

PROIECTANT:S.C. ARHITOUR S.R.L. BUZAU

VOLUMUL : PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

DOCUMENTATIE DE URBANISM

FAZA:P.U.D.

OBIECTIV:1.DEMOLARE CORPURILE C1+C2;

2.CONSTRUIRE—CABINET-SI-FARMACIE-VETERINARA,SEDIU
SOCIETATE,LOCUINTA DE SERVICIU SI ANEXE IN REGIM
DE INALTIME DE P+E NIVELE SI IMPREJMUIRE

BENEFICIAR: S.C.GIVET ACTIV S.R.L. BUZAU

AMPLASAMENT: BUZAU,STR.TRANSILVANIEI,NR.98

1. FISA DE RESPONSABILITATE

a. Arh. Magazin Carmen – SC. ARHITOUR SRL BUZAU.

2. BORDEROU GENERAL

- a. Fisa de responsabilitate,Borderou general
- b. Memoriu general si Reglementari urbanistice
- c. Plan incadrare in Zona –sc. 1/1.000- PL. A/1
- d. Plan incadrare in prevederi- P.U.G. -U.T.R.7 – PL./A2
- e. Ortofotoplan – PL./A3
- f. Plan situatia existenta si disfunctionalitati- sc. 1/200 – PL./A4
- g. Plan reglementari urbanistice- sc. 1/200 – PL./A5
- h. Plan reglementari tehnico-edilitare- sc. 1/200 – PL/A6
- i. Plan circulatia terenurilor, tipuri de proprietate,obiective de utilitate publica- sc. 1/200-PL/A7
- j. Plan propuneri mobilare incinta- sc. 1/200-PL.A8

intocmit

ARH. MAGAZIN CARMEN



S.C. ARHITOUR S.R.L. BUZAU

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. TRANSILVANIEI BUZAU, NR.98,
NR. CAD.72594, CARTE FUNCARA NR.72594
MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU.
1.DEMOLARE CORPURILE C1+C2;2.CONSTRUIRE CABINET
SI FARMACIE VETERINARA,SEDIU SOCIETATE,LOCUINTA DE
SERVICIU SI ANEXE IN REGIM DE INALTIME DE P+E NIVELE SI
IMPREJMUIRE**

MEMORIU JUSTIFICATIV.

1.INTRODUCERE:

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

- DENUMIREA PROIECTULUI-PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN,STR.TRANSILVANIEI,NR.98,MUNICIPIUL
BUZAU,NR.CAD.72594,NR.C.F.72594, JUDETUL BUZAU
- BENEFICIARI:**S.C.GIVET ACTIV S.R.L. BUZAU**
- PROIECTANT:**S.C. ARHITOUR S.R.L.BUZAU**
- DATA ELABORARII:**APRILIE- 2022**

1.2.OBIECTIVUL P.U.D.

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului S.C.GIVET ACTIV S.R.L. care doreste sa cunoasca conditiile de construire a unu cabinet si a unei farmacii veterinare ,a unui birou pentru sediul societatii, a unei garsoniere ca locuinta de serviciu si a anexelor necesare functionarii spatiilor amintite-toate intr-o constructie unitara cu regim de inaltime P+1E, pe terenul proprietate personala, situat in intravilan, str. Transilvaniei, nr.98, avand nr.cad.72594, Municipiul Buzau, Judetul Buzau.

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 7/M1-Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate micicu maxim P+2 nivele ,aferinta P.U.G.-Municipiul Buzau, Judetul Buzau aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 & nr.25572019.

Terenul are accesul auto atat dinspre strada Transilvaniei ,cat si din strada Penteleu, conform planului de Reglementari Urbanistice aferent P.U.G-.ului.

Obiectivul prezentului P.U.D. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, conform cu Ghidul privind metodologia de eleborare P.U.D.,(INDICATIV GM 009 -2000) si cu prevederile Legii nr. 350 /2001 republicata si modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Odata avizat si aprobat P.U.D. pentru zona studiata,acesta va putea constitui baza legala pentru autorizarea investitiilor in zona.P.U.D. stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Planul Urbanistic de Detaliu se va realiza pe o suprafata de 2045,00 mp, din care teren proprietate privata a beneficiarului S.C. GIVET ACTIV S.R.L. in baza certificatului de urbanism

retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;

-clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;

-CIRCULAȚII ȘI ACCESE :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR -Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.

- mansarda se considera nivel.

-înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.

- Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

-SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori

-ÎMPREJMUIRI.

spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele

-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI DE UTILIZARE A TERENULUI:

-P.O.T. maxim 60%. In cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor. M1

- CUT maxim 1,80(ADC / mp. teren).

Situația existentă a terenului este în prezent cea de folosință de teren în categoria „curți - construcții „în intravilan, Municipiul Buzău.

P.U.D. pentru această zonă, constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor urbanistice - funcționale, tehnice și estetice ale zonei.

Amenajările propuse reflectă dinamismul vieții socio-economice a comunității în condițiile imperative a anului 2020 și a următorilor ani. P.U.D.-ul stabilește lucrările de amenajare din punct de vedere urbanistic ale zonei pentru o mai bună funcționalitate și crearea unui ambient echilibrat corespunzător funcțiilor zonei în corelație cu celelalte funcțiuni conform cu Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău.

În P.U.D. sunt necesare a se atinge următoarele obiective principale:

a) Oportunitatea construirii în zona a locuințelor cu o diversificare funcțională complementară locuirii avându-se în vedere și caracterul de arteră principală de acces/tranzitare a orașului.

b) Organizare urbanistică la nivelul lotului cu Nr. Cad. 72594.

c) Mobilarea terenului din interiorul parcelei: construcții, circulație carosabilă, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării selective a deșeurilor menajere.

d) Stabilirea circulației de incintă, platforme betonate și parcaje.

e) Realizarea utilitatilor necesare în zona.

f) Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apă, aer, sol, vegetație.

g) Dezvoltarea economică durabilă prin: valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane ca și reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

Aceste construcții vor trebui să corespundă din punct de vedere funcțional și structural și se vor încadra în echilibrul compozitional și arhitectural al zonei.

1.3. Surse de documentare: prezenta documentație a fost întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 505 din 22.09.2021, emis de Primăria Municipiului Buzău.

-P.U.G.-Municipiul Buzău elaborat și aprobat pentru această zonă în care este cuprins și Nr. Cad.

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, modificata și completata de Legea Nr. 245 din 29 iunie 2004.
 - ORDIN nr. 135/74/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private (abroga Ord. 840/2002);
 - Ordinul MAPM nr. 843/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);
 - Ordinul MAPM nr. 844/24.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului in context transfrontalier și de participare a publicului la luarea deciziei in cazul proiectelor cu impact transfrontalier (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/04/2003), cu modificarile și completările ulterioare.
 - Hotararea de Guvern nr.1074 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificarile și completările ulterioare.
 - OM nr. 117/2004 (MO nr. 184/27.02.2004) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
 - OM nr. 995/2004 (MO nr. 812/03.10.2004) pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta HG nr. 1074/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- In ceea ce privește protecția naturii armonizarea legislatiei nationale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protectia naturii s-a realizat prin:
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice. Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 442 din 29/04 /2007, cu modificarile și completările ulterioare;
 - HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania;
 - ORDIN nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
 - H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervatiilor biosferei, parcurilor nationale si parcurilor naturale si constituirea administratiilor acestora, modificata prin Hotararea nr. 1.529 din 1 noiembrie 2004;
 - H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arii naturale protejate pentru noi zone;
 - H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturala protejata pentru noi zone;
 - Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonarii interioare a parcurilor nationale si a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesitatii de conservare a diversitatii biologice;

2. INCADRAREA IN ZONA.

2. 1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

Zona studiată aflată in intravilanul Municipiului Buzau,conform Planul Urbanistic General al Municipiului Buzau, situată fiind in zona **M - ZONA MIXTA**,de locuințe individuale și funcțiuni mixte complementare,cu regim maxim de inaltime de P+2 nivele(M1);terenul este deocamdata ocupat de o locuinta si anexa acesteia ,care urmeaza a fi demolate,avand o deschidere dubla atat la strada Transilvaniei (de 16,22 ml) cat si la strada Penteleu(de 14,81ml),fiind delimitat de strazi prin trotuare asfaltate.

Conform Regulamentului Genēral de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Buzau,aprobat prin H.C.L. nr.235/2009,respective H.C.L. nr.255/2019,amplasamentul studiat se situeaza in **U.T.R.**

Perioada de colt TC a spectrului de raspuns reprezinta granite dintre zona de valori maxime in spectrul de acceleratii si zona de valori maxime in spectrul de viteze relative. $TC = 1,4 \text{ sec.}$

Hidrologic – Nivelul apei subterane este controlat de nivelul raului Buzau si se afla la adancimi mai mari de 10,00 ml de la TN.

Cercetarea terenului – Studiul geotehnic a fost elaborate in conformitate cu prevederile STAS 3300/2 – 89 si a Indicativului NP074-2007 privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare si al modului de intocmire si verificare a documentatiilor geotehnice pentru constructii.

Volumul si natura lucrarilor executate – Cercetarea terenului de fundare a constat din observatii directe asupra terenului din incinta amplasamentului, precum si din executarea a 2 foraje pana la adancimea de 5,50 m de la T.N., realizate conform planului de situatie.
Concluzii: Amplasamentul studiat se afla situat in partea centrala a strazii Transilvaniei-si se prezinta orizontal, stabil si va fi eliberat de cele doua constructii, ce vor fi demolate. Incadrarea in categoria geotehnica s-a facut conform Normativului NP074/2007 si este II, deci cu **risc geotehnic moderat** la adancimea de 2,00m-- acumuland 2 puncte. Amplasamentul studiat se afla situat deasemenea, pe artera ce face legatura cu DN10 dinspre spre Transilvaniei, fiind foarte aglomerata. Litologic, terenul este constituit la partea superioara din umpluturi, sub care se gasesc depunerile aluvionare fine incrucisate, specifice conului de dejectie al raului Buzau : prafuri argiloase nisipoase galbui si nisipuri prafoase galbui, care stau pe orizontul aluvionar grosier constituit din nisip grosier si pietris cu nisip, intalnit incepand cu adancimea de 3,80-4,00 m la T.N. Nivelul apei subterane nu a fost intalnit in forajele executate pana la adancimea de 5,50 m de la T.N., acesta aflandu-se situat la adancimi de peste 6,00 m, astfel ca nu influenteaza negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau in vecinatatea acesteia si nu reduce valoarea factorului de stabilitate in cazul producerii unui seism cu valoarea de varf a acceleratiei pentru cutremure $ag=0,28g$ caracteristic zonei studiate. 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.

Recomandari:

Perimetrul de teren cercetat poate fi folosit pentru amplasarea constructiilor preconizate cu respectarea masurilor de proiectare ce urmeaza a fi prezentate mai jos:

La stabilirea adancimii de fundare proiectantul constructor va tine cont de valoarea adancimii maxime de inghet (0,85 m conform STAS 4054/77). In primul rand se va indeparta stratul de umpluturi de pe suprafata viitoarelor fundatii. Alegerea sistemului de fundare ramane la latitudinea proiectantului de rezistenta, dar atragem atentia ca orizontul de praf argilos nisipos are o compresibilitate mare, tasarea acestui strat fiind de cea 4,0 cm pentru o presiune de cea. 150 KPa, iar nisipul prafos situat sub complexul prafos-argilos este afanat.

In aceste conditii, avand in vedere incarcările transmise de viitoarea constructie, propunem fundarea acesteia prin intermediul unei perne de balast compactat, ce se va realiza pe orizontul de nisip grosier, intalnit incepand cu adancimea de 3,80 m de la T.N. Perna va avea grosimea de 1,50 m sub talpa fundatiei si evazare spre exterior de 1,50 m. Se recomanda o presiune conventionala de calcul pe perna de balast, de $PC_{Conv.} = 150,0-236,95 \text{ KPa}$, pentru sarcini fundamentale avand latimea talpii de fundatiei de 1,00 m. In cazul in care se opteaza pentru fundarea directa, aceasta se va realiza in trepte de la 2,30-3,00 m de la T.N., pe orizontul de nisip prafos galbui.

Se recomanda o presiune conventionala de calcul de baza, pentru sarcini fundamentale avand latimea talpii de fundatiei de 1,00 m, de $PC_{Conv.} = 170 \text{ KPa}$. Pentru adancimi mai mici/mari de fundare si latimi diferite de 1,00 m ale talpii fundatiei corectiile se vor face conform STAS 3300/2-85 punctele B2.1, B2.2.

Fundatiile vor fi prevazute cu centuride siguranta. In functie de dimensiunile viitoarei constructii, pentru sporirea rigiditatii acesteia, se recomanda separarea in tronsoane cu rosturi de tasare. In jurul cladirii se vor prevedea si executa trotuare etanse cu latimea minima de 0,80-1,0 m si panta spre exterior de cea. 5%. Sapaturile se vor realiza la taluze provizorii de $1 : 0,75 - 1 : 1$ in pamanturi prafoase si argiloase si de $1 : 1,5$ in nisipuri prafoase, fiind protejate cu folie PVC.. Se vor respecta prevederile normativului NP120-2004

Zona studiata, ca de altfel intreg ansamblul strazii Transilvaniei, prezinta un parcurs neomogen din punct de vedere functional (care produce continuu disfunctii in primul rand privind circulatia atat rutiera cat si pietonala) ,dar si din punct de vedere al imaginii arhitecturale si al prezentei urbanistice,avand aspectul unui ansamblu destructurat.Cadrul natural este absent din actualul peisaj urbanistic.

3.2. Ocuparea terenului:

Zona studiata in P.U.D. in suprafata de 2045,00mp, cuprinde trei proprietati toate in intravilan cu folosinta de teren "curti constructii", care se supun prescriptiilor din U.T.R.7, si anume se situeaza in zona M-subzona functionala M1, in care se pot edifica si imobile cu functiuni mixte, complementare celei de locuire ,sau locuinte individuale si cuplate cu regim mic de inaltime ,pina la P+2 nivele.Actualmente doua dintre proprietati sunt ocupate cu locuinte.Procentii spatiale maximi de ocupare al terenului propusi prin reglementarile U.T.R. 7-Zona M(subzona M1)sunt:

P.O.T. maxim admis propus = 60%

C.U.T. maxim admis propus = 3,00(=1,8cf. Prescriptie eliberata).

Alta zona functionala este C –Cai de comunicatii- rutiere cu referire la cele doua strazi deja mentionate .

Zona studiata este in prezent ocupata de o constructie parter si mansarda la nr.cad.5768, cu functiuni variate de-a lungul timpului,ca locuinta temporara,etc;la est de lotul studiat se gaseste o locuinta si anexe pe parter,proprietate Apostoleanu Veronica.Lotul ce face obiectul prezentului proiect (nr.cad.72594)in suprafata de 241,00mp, este ocupat in prezent de doua constructii ,o locuinta si o anexa pe parter, ce urmeaza a fi demolate pentru implementarea investitiei propuse (pe parter si etaj),respectand prevederile din reglementarile de urbanism al PUD– lui aprobat.

3.3.Caile de comunicatii :

- Cai de comunicatii rutiere:

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 7, zona aflata la intersectia strazii Transilvania cu strada Penteleu.Lotul de la numarul 98 care a generat prezenta documentatie si are ca vecinatati- la nord si la sud,strazile amintite iar spre vest si est –doua proprietati private cu numarul cadastral 5768 si proprietar Apostoleanu Viorica .

Strada Transilvaniei reprezinta o artera de circulatie importanta de acces catre centrul Municipiului si de tranzitare a acestuia catre Bucuresti,facand totodata si legatura cu DN10 –catre Brasov.

Strada Transilvaniei este asfaltata recent si are un profil transversal de 8,80m, cu 3 banzi de circulatie si trotuare cu latimi variabile intre 2,60-3,60 m,artera de circulatie carosabila din care se accede in incinta cu Nr. Cad.72594 ;in aceeasi incinta se poate accede si prin strada Penteleu care are un profil transversal de 7,20 m carosabil plus cele doua trotuare de cate 2,20m;nu a fost reabilitata recent.Pe sub ambele strazi sunt pozate(sau in zona trotuarelor sunt pozitionate) retele de apa, canalizare, gaze, energie electrica conform-planurilor-de-situatie.

–Cai-de-comunicatii-feroviare:

Zona studiata in P.U.D. nu cuprinde cai de comunicatii feroviare.

3.4.Utilitati existente:

-Alimentarea cu apa:

Toate proprietatile cuprinse in zona studiata sunt bransate la reseaua de apa existenta pe strada Transilvaniei . Pe terenul cu nr. Cad. 72594 este situat un bransament de apa potabila vechi care a fost reabilitat in 2021 de catre vechii proprietari (pentru alimentare din reseaua centralizata a municipiului Buzau).

-Canalizare:

Actualele constructii de pe cele trei proprietati, au bransamente la reseaua stradala din strada Transilvaniei si deasemenea pentru investitia nou-propusa la nr.98 ,este necesar ca acesta sa fie inlocuit cu un nou bransament;cele aflate pe celelalte proprietati necesita deasemenea reabilitari, acestea avand o vechime de cel putin 30 ani.

-Oportunitatea construirii in zona a unei constructii cu servicii cu profil complex: cabinet si farmacie veterinara, sediu societate, locuinta de serviciu si anexe in regim de inaltime de P+E nivele si imprejurire;

-Organizarea urbanistica la nivelul lotului in suprafata de 241,00 mp aferenti Nr. Cad. 72594;

-Mobilarea terenului din interiorul parcelei cu cladiri, circulatie carosabila, circulatie pietonala, spatii verzi;

-Stabilirea relatiei investitiei propuse cu caile de circulatie rutiera existente, accese;

-Realizarea suportului utilitar prin actualizarea acestuia;

-Luarea tuturor masurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa, aer, sol, vegetatie prin conceptul de „dezvoltare economica durabila”, prin: valorificarea superioara a resurselor naturale, economice si umane;

-Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

Astfel fondul construit va corespunde din punct de vedere functional si structural tendintelor actuale si se vor incadra in echilibrul compozitional al zonei.

Terenul pe care se va construi este proprietatea privata a beneficiarului. Din studiul geotehnic realizat, pentru implementarea investitiei, rezultand ca terenul este stabil si bun pentru fundare, devin obligatorii respectarea recomandarilor din studiu geotehnic, din proiectul de arhitectura si de rezistenta.

Fondul construit propus nu polueaza si nu influenteaza calitatea factorilor de mediu sol, aer, apa, vegetatie. Avand in vedere ca in zona sunt prezenti factori poluanti (circulatie rutiera intensa si vegetatie absenta, spatiile verzi ce se vor amenaja vor influenta in mod favorabil factorii de mediu.

Planul Urbanistic De Detaliu se va realiza pe suprafata de 2045,00 mp, lotul ce a generat aceasta documentatie de urbanism, terenul proprietate privata a beneficiarului S.C. Givet Activ S.R.L., fiind in suprafata de 241,00 mp.

-Amplasarea constructiei propuse, fata de limitele laterale ale incintei, se va face tinand cont de prevederile Codului Civil.

P.U.D. pentru aceasta zona, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor urbanistice functionale, tehnice si estetice ale zonei, a disfunctiilor constatate, cu respectarea reglementarilor prevazute in regulamentele aferente P.U.G.-Municipiul Buzau.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN P.U.D. (SITUATIA PROPL SA)

Funcțiuni Propuse	Propus	
	suprafață (mp)	procent (%)
1.Zona locuinte ,anexe gospodaresti	460,32	22,51
2.Zona locuinte si funct.complementare	241,00	11,78
3. Zona circulație rutieră	831,13	40,64
4. Zona circulatie pietonala	392,75	19,21
5. Zona spatii verzi	119,80	5,86
TOTAL	2045,0	100%

P.O.T.propus P.U.D. =35,14%; C.U.T.propus P.U.D.=0,59;
Regim max. de inaltime-P+2 Nivele;

6.2. Descrierea soluției:

6.2.1. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

• *Amplasarea și Conformarea construcției:* Prin prezentele reglementări ale PUD-ului, după studierea noului volum al construcției propus preliminar, se vor realiza coeficienți spațiali sub cei menționați în U.T.R.7-repectiv P.O.T.=50,0% și C.U.T.=1,03; pentru a optimiza cât mai mult utilizarea terenului detinut în proprietate (care este restrans) și pentru a crea un obiect de arhitectură cu fațade care să ofere o cât mai bună însoțire a încăperilor, fără a afecta imobilele din vecinătate, și deoarece nu există un aliniament coerent al construcțiilor în zona studiată, se propune un "aliniament" la limita cu domeniul public, aceasta fiind și o caracteristică a strazilor vechi de acces în oraș din Țara Românească, care cuprudeau și prăvălii direct accesibile, edificate în general pe terenuri relativ restranse conform celor existente la str. Transilvaniei pe tronsonul amintit, astfel:

-la nord, amplasarea imobilului față de limita de proprietate, se va face prin ocuparea frontului spre strada Penteleu pe o lungime de cca. 6,60m, la o distanță de cca. 0,80m de limita estică a proprietății;

-având în vedere forma de poligon neregulat a terenului spre est, edificabilul se pastrează constant; a distanță de 3,00m dinspre str. Transilvaniei, spre Str. Penteleu, paralel cu traseul limitei de proprietate;

-la sud spre strada Transilvaniei, traseul fațadei va fi perpendicular pe direcția limitei de proprietate de la est (pe cca. 6,60m), cu o mică abatere de la traseul domeniului public.

-volumul propus va avea forma unui dreptunghi frânt la mijoc, aceasta dând posibilitatea ca în zona pietonală, ocazional carosabilă, să se permită parcarea a 2 autovehicule; finalizarea acestei zone se va realiza cu dale înierbate; accesul se va realiza dinspre strada Transilvaniei dar și dinspre strada Penteleu. Regimul de înălțime propus este P+E nivele.

• *Funcționalitatea construcției propuse:* - La parter- accesul principal (din strada Transilvaniei) face legătura cu zona aferentă salii de așteptare, a cabinetului și farmaciei veterinare, dotate în continuarea spațiului cu depozit de medicamente, grup social, un oficiu și alte anexe specifice și obligatorii profilului funcțional; în aceeași zonă se va amplasa și scara de acces către etaj. La etajul se vor amplasa birourile firmei și locuința de serviciu, dotate cu grupuri sanitare separate; pentru animarea fațadelor se propun câte un balcon sau loggie

Capacități, Suprafețe incintă studiată:

-Suprafața teren = 241,00mp (din măsuratori și din acte)

-S construită- desfasurată propusă : 240,00mp;

-S construită la sol propusă : 120,00mp

-P.O.T. existent (înainte de demolare C1+C2) = 39,42% ;

-C.U.T. existent (înainte de demolare C1+C2) = 0,39;

-P.O.T. existent (după demolare C1+C2) = 0,00 % ; P.O.T. propus = 50(49,79)% ;

-C.U.T. existent (după demolare C1+C2) = 0,00; C.U.T. propus = 1,03;

-H.max. (cornișă) pentru P+E=6,75m ; Hmax. Totală=9,50m

• **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului** (distanțe față de clădirile existente, accesuri pietonale și auto, accese pentru mașini utilitare PSI):

-S-a avut în vedere ca orientarea încăperilor să se facă către latura dinspre curte și către cele două strazi, situându-se preponderant pe direcția vestică, iar accesele vor fi orientate de asemenea dinspre sud dar și dinspre curte, orientare dată și de poziționarea amplasamentului. În acest sens s-a realizat și un studiu de însoțire în detaliu, ale cărui concluzii subliniază viabilitatea soluției propuse: fațada de vest a clădirii adiacentei (imobilul –locuința parter) este un calcan fără suprafețe vitrate, iar fațada adiacentă de sud este expusă în așa fel încât toate ferestrele de pe această fațadă sunt încălzite de lumina soarelui cel puțin 1h30min. Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind Mediul de viață al Populației", art. 3, alin. 1: "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate". Alte proprietăți aflate, față de construcția propusă, la o distanță ce variază între 6,60m și 7,70m și prezintă vreun inconvenient față de lotul studiat, din punct de vedere al însoțirii. Nu este afectată sub nici o formă, de construcția propusă prin proiect, aflându-se la distanță de aceasta.

Accesul auto pe amplasament, se va realiza atât dinspre strada Transilvaniei cât și dinspre strada Penteleu, aleea carosabilă devenind și spațiu de parcare. Astfel în zona accesului spre imobil la nivelul solului

PVC in zona medicala si din din gresie si parchet in restu incaperilor; rampa de acces se va trata cu pardoseli din gresie antiderapanta .

• **Instalatiile:**

Construcția va avea toate instalatiile necesare specifice si anume:

□-Instalatii sanitare; sursa de apa se va asigura prin record cu apometru in camin din retea stradala;apele menajere se vor deversa la un camin care se va realiza pe proprietate ,camin care se va lega la canalizarea stradala din strada Transilvaniei, prin intermediul unui racord.

-□Instalatie electrica de iluminat, prize si instalatie de avertizare la incendii;

-□Instalatii electrice de curenti slabi(telefonie,cablu TV/internet);

-□Instalatie de incalzire centrală pe combustibil gazos cu centrala proprie;

• Clasa de importanță „C” conform HG 766 din 1997,categoria de importanță „III”,cu factor $\gamma I, e=1,0$ conform prevederilor din „Coi de proiectare seismică”-partea I-indicativ P.100-1 din 2013,tabel 4.2;gradul de rezistență la foc este “III” cof. P118-2013

6.2.4.Asigurarea utilitatilor:

In zona prezentata, exista toate retele pentru alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, energie electricasi telefonie, cu restrictiile prevazute in avizele anexate.

Pentru realizarea retelelor tehnico-edilitare pentru urmatoarele faze de proiectare se vor intocmi studii pentru fiecare tip de retea.In functie de avizele de principiu ale detinatorilor de retele din zona (alimentare cu apa,canalizare, electrice, telefonice, gaze naturale) , noile retele se vor realiza prin extinderea celor existente catre incinta studiata.

-Alimentarea cu apa(consumuri estimative):

Consum mediu zilnic

$Q_{zi\ med} = 22.44 [m^3/zi]$

Consum maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = 26.93 [m^3/zi]$

Consum orar maxim

$Q_{orar\ max} = 3.14 [m^3/h]$

Debit alimentare cu apa - 3.73 l/s

-Canalizare(debite estimate):

Debitul zilnic mediu:

$QU_{zi\ med} = Q_{zi\ med} [m^3/zi]$

Debitul zilnic maxim:

$QU_{zi\ max} = Q_{zi\ max} [m^3/zi]$

Debitul orar maxim:

$QU_{orar\ max} = Q_{orar\ max} [m^3/h]$

- Consum de gaz estimat:

27mc/h pentru toate spatiile parter si etaj

-Necesarul estimate pentru consumul de energia electrica :

362 kW absorbiti.

Nu este necesar racord la termoficare, incalzirea spatiilor facandu-se cu centrala termica proprie cu functionare pe gaz.

Racordul de telefonie se va face in functie de optiunea beneficiarului; nu face obiectul prezentului proiect.

6.2.5.Imprejmuiiri:

Se vor realiza imprejmuiiri discrete discontinue pe latura catre strada Transilvaniei de maxim 2,000m inaltime din fier forjat si soclu din piatra,mai mult cu rol de marcare a proprietatii, dublate de aliniamente de arbusti-garduri verzi ,etc.Aceasta se va executa din fier forjat.

6.2.6.Organizarea de santier:

Avand in vedere ca constructia care se va executa pe etape, organizarea de santier se va desfasura pe o suprafata cat mai redusa, in spatiul delimitat de perimetrul terenului, fara depozite mari de materiale si fara afectarea amplasamentelor invecinate.Deseurile rezultate din constructii vor fi evacuate periodic la groapa de gunoi prin contract cu R.E.R.-Ecologic.Prin proiectul tehnic se va realiza in amanunt conformarea planului de organizare al executiei lucrarilor,plan care va evidentia necesitatea inchirierii pe perioada limitata a unei anumite suprafete de teren din domeniul public fara stanjenirea traficului

Retragerile minime obligatorii a clădirii pentru lotul de la numărul 98 va fi de cca. 1,00m, fata de aliniamentul spre strada Transilvaniei

7.0.SURSE DE POLUANTI:

-Sursele de poluanti pentru ape, concentratii si debite masice de poluanti rezultati prin faze tehnologice si prin diverse activitati :

- Nu sunt surse de poluare a *apelor*. Pe amplasamentul studiat exista o retea de apa potabila racordata la rețeaua stradală din strada Transilvaniei . Pentru realizarea investitiei propuse pe acest teren, bransamentul a fost refacut relativ recent, pe vechiul traseu ,necesitand relocări sau devieri.Imobilul va fi deasemenea racordat la *rețeaua de canalizare* ,bransata la rețeaua municipală, apele uzate fiind dirijate catre rețeaua de canalizare existenta.

-In ceea ce privesc „*concentratiile si debitele masice de poluanti evacuati in mediu, locul de evacuare sau emisarul*”- Nu este cazul.

-„*Sursele de poluanti pentru aer, concentratiile si debitele masice de poluanti rezultati si caracteristicile acestora pe faze tehnologice sau de activitate*”-Nu sunt surse de poluare.

-„*Surse de zgomot si de vibratii*”-Activitatea propusa nu reprezinta o sursa de zgomot sau vibratii.

Nivelul de zgomot si de vibratii sunt la limita incintei obiectivului dat fiind de circulatia carosabila –care uneori depaseste in limita admisa.

-„*Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor*”:- Singura masura de protejare ce-i poate reveni proprietarului este plantarea perimetrala a unor specii de copaci mai inalti(pina la zona cornisei)suficient de desi, care sa atenuieze praful si zgomotul;

-„*Surse de radiatii*”:-Nu este cazul .

-„*Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor*” :- Nu este cazul.

-„*Sursele de poluanti pentru sol si subsol*”:-Apele uzate menajere vor fi dirijate catre rețeaua de canalizare prin conducte etanse.

-„*Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului*”:-Apele uzate menajere vor fi dirijate catre rețeaua de canalizare prin conducte etanse.

-„*Descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, in special: populatia, fauna, flora, apa , aerul , factori climatici, peisajul si interrelatiile dintre acesti factori*”:-Nu este cazul. – nu este zona protejata;

-„*Poluantii si activitatile ce pot afecta ecosistemele acvatice si terestre*”:-Nu este cazul;

-„*Lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate*”-Nu este cazul, in zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.

-„*Distanta fata de asezarile umane si obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura,diverse asezaminte,zone de interes traditional, etc*”-Prin lucrarile ce se vor executa la aceste obiective. nu exista riscul de afectare a așezarilor umane sau alte obiective de interes public (respectiv monumentele istorice și de arhitectura);zona studiata in P.U.D. nu este cuprinsa in zona de protectie a Monumentelor Istorice din municipiul Buzau.

-„*Tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate:Colectare*”-Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in incinta, in containere pe platforme betonate special amenajate pana la ridicarea lor. Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi special amenajata,iar deseurile medicale se vor depozita in containere speciale ce vor fi preluate de firme specializate intr-un contract separat.

-„*Depozitarea*”:-Depozitarea deseurilor reciclabile se va face selectiv in containere amplasate pe o platforma betonat special amenajata.Deseurile nereciclabile se vor depozita selectiv pe

- Lucrarile pentru refacerea mediului in zona amplasamentului dupa finalizarea constructiilor constau din:
 - colectarea și evacuarea de pe amplasament a deșeurilor rezultate din activitatea de constructie;
 - demolarea și evacuarea dotarilor temporare ale constructiilor (baracamente, depozite ale organizarii de șantier sau amenajate la fronturile de lucru);
 - nivelarea terenului, inierbarea și amenajarea peisagistica a suprafetelor de teren ocupate temporar in perioada de executie.

-, „Masuri de reducere a riscului”:

- verificarea la perioadele normate, a instalatiilor electrice;
 - verificarea indicatoarelor de interzicere a accesului in anumite zone, a placutelor indicatoare cu insemne de pericol;
- intocmirea unui plan de interventii in caz de situatii neprevazute sau a unor fenomene meteorologice extreme (precipitatii, furtuni) ; planul va prevedea in special masurile de alertare, informare, punere la adăpost a bunurilor degradabile, solutii pentru minimizarea efectelor - se vor asigura mijloacele materiale pentru interventia in astfel de cazuri.
- „Planul de urgenta cu masuri de interventie”: Planul de urgenta stabileste competentele specifice și procedurile de urmat in caz de accidente. Urgenta apare ori de cate ori exista o situatie diferita de cea normala, de natura sa creeze o conditie de pericol, imediat sau potential, pentru persoane, mediu sau bunuri.

Planul de urgenta trebuie sa cuprinda in mod obligatoriu:

- responsabilul pentru siguranta activitații;
- personalul și atributiile lor specifice;
- sarcinile echipei de interventie pentru urgente;
- procedurile operative de tratare a diferitelor situatii;
- colaborarea cu echipele de interventie externe.

Cu toate ca echipamentele și mijloacele de urgenta se utilizeaza din fericire rar, atunci cand sunt necesare, ele trebuie sa functioneze perfect, intrucat de acest lucru poate depinde siguranta uneia sau mai multor persoane. Ele trebuie sa fie la indemana pentru a putea fi folosite imediat.

De aceea este necesar ca zonele din fata lor sa fie intotdeauna libere de orice obstacol, astfel incat accesul sa fie imediat.

-, „Prevederi pentru monitorizarea mediului”:

Automonitorizarea tehnologica consta in verificarea permanenta a starii de functionare a :

- sistemului de colectare a apelor uzate ;
 - drumurilor din incinta.
- In incinta pe 22,39% din suprafata terenului se vor amenaja spatii verzi inalte si joase.
- Aleile circulabile din incinta vor fi realizate din dale inierbate pentru marirea suprafetei spatiilor verzi.
- Sistemele rutiere din incinta vor fi de buna calitate, cu inbracaminti asfatice definitive si vor avea trotuare si alei pentru circulatia pietonilor. In incinta se vor amenaja accese si platforme betonate pentru intrarea si iesirea autoturismelor si a masinilor de interventii speciale.

8.0. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor.

In zona studiata prin Planul Urbanistic de Detaliu, sunt terenuri care apartin „ domeniului public de interes local” aflate in administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzau. Acestea sunt strazile (carosabilele si trotuarele) si, terenurile aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice

8.2. Obiective de utilitate publica:

In categoria obiectivelor de utilitate publica sunt incluse terenurile afectate circulatiilor carosabile si pietonale, ca si spatiilor verzi publice ;

8.3. Circulatia terenurilor

Regimul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat.

BILANT TERITORIAL AL INCINTEI STUDIATE:

-Suprafata lotului studiat- Strada Transilvaniei nr.98 =241,00MP