



SIGNUM SRL

ARH. DANIEL POPA / NR. OAR 3360 / BUZAU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU AVIZ DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI : **INITIERE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII
COMERCIALE SI DEPOZITARE**

AMPLASAMENT : **JUD. BUZAU / MUN. BUZAU / T 41 P 722/1 LOT 2**

FAZA DE PROIECTARE : **INFORMARE SI CONSULTARE PUBLIC**

BENEFICIAR : **AMA FORTUNA SPORTS SRL**

PROIECTANT : **SIGNUM SRL / ARH. DANIEL POPA**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din Buzau T 41 , P 722/1 , Lot 2 pentru construirea unei structuri de cazare cu anexe si utilitati.

La baza prezentului studiu stau reglementarile din PUG si RLU Mun. Buzau aprobat prin HCL nr. 235/29.10.2009 si Certificatul de Urbanism nr. 146 din 22.03.2022 .

2. SITUATIA EXISTENTA

Terenul este liber de constructii avand destinatie agricola .

POT existent = 0 %

CUT existent = 0,0

REGIM DE INALTIME existent -

2.1. Situatia juridica

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Terenul care a generat studiul are numarul cadastral 71709 si are o suprafata de 5.000 m².

Categoria de folosinta a terenului este pasune .

2.2. Incadrare in zona

Zona analizata in studiu este adiacenta drumului national DN 2 , E85 cu acces auto si pietonal din aceasta , invecinandu-se la vest cu DN 2 , la nord cu drum local , la est IS2 (zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID) si la sud front foraje apa potabila.

Zona de studiu stabilita prin certificatul de urbanism emis are o suprafata de 14,85 ha.

2.3. Prevederi din documentatiile de urbanism elaborate in zona

In conformitate cu reglementarile din PUG – ul aprobat de Consiliul Local al Mun. Buzau teritoriul studiat se afla in intravilanul municipiului .

Unitatea teritoriala de referinta in care este situat este UTR Nr. 29 in IS2 (zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID)

Categoria de folosinta este pasune .

2.4. Accesuri

Ca urmare a construirii autostrazii Ploiesti – Buzau o zona de aproximativ 26,00 m paralela cu drumul national va fi afectata de investitie si va fi la dispozitia CNAIR . Acesul auto catre terenurile adiacente DN2 va fi reglementat prin solutia investitorului. In aceasta faza propunerea privind accesul catre teren este un drum colector paralel cu DN2 .

2.5. Echiparea edilitara

In acest moment in proximitatea terenului nu exista retele de utilitati, acestea urmand a fi rezolvate in sistem local . Racordurile si bransamentele la utilitati vor fi executate cu acceptul si conditiile proprietarilor acestora.

Nu vor exista ape tehnologice sau uzate care sa necesite preepurare.

Prin intermediul bransamentelor proiectate si aprobate se vor asigura cotele necesare de gaze naturale, la centralele termice proprii . Asigurarea documentatiei de cota si proiectele de bransament si utilizare se intocmesc de catre firme autorizate ANRGN.

2.6. Disfunctionalitati

In zona studiata nu sunt asigurate problemele de trafic auto si pietonal , echiparea cu utilitati , zona fiind in totalitate neconstruita .

In zona nu exista factori poluti care sa influenteze negativ activitati comerciale cu dotari aferente .

3. PROPUNERI

Prin P.U.Z. – ul ce se doreste a fi initiat se vor studia si se vor reglementa posibilitatile de realizare a unui imobil cu functiune comerciala si de depozitare , inclusiv spatiile auxiliare , respectiv integrarea si armonizarea constructiilor si a amenajarilor propuse cu cele existente, dimensionarea, functionalitatea si aspectul architectural, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale , echiparea cu utilitati edilitare.

Astfel , din punct de vedere urbanistic terenul care a generat PUZ ul va fi refunctionalizat din IS2 (zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID) in zona functionala IS + ID (zona de institutii publice si servicii de interes general , spatii comerciale si depozitare) .

Pentru atingerea telului anuntat anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre:

a. Folosirea unei solutii spatial volumetrice care sa integreze constructiei propuse ;

b. Asigurarea accesibilitatii eficiente la nivel urban si a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare - auto si pietoni;

c. Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras prin realizarea de noi investitii sau conversia temporara a spatiilor existente .

Se propune construirea unor constructii cu functiune comerciala si de depozitare . De asemenea sunt propuse functiuni conexe : amenajarea de parcuri auto , amplasare panouri publicitare , amenajare spatii verzi de incinta .

Constructiile vor avea regim de inaltime maxim P + 2E . Acestea se vor amplasa astfel incat prin pozitie si orientare sa nu intre in contradictie cu imobilele invecinate.

Stationarea autoturismelor clientilor si lucratorilor se va organiza in parcare supraeterna cu o capacitate care se va studia ulterior la urmatoarele faze ale proiectului .

Zonele din afara amprentei constructiilor si neocupate de alei de circulatie carosabile si pietonale vor fi plantate cu gazon , arbusti si arbori de talie mica si medie .

Structura de rezistenta a constructiilor se va executa din profile metalice contravantuite cu fundatii din beton armat.

Finisajele interioare si exterioare vor fi de buna calitate si in conformitate cu functiunile pe care le deservesc.

Suprafata de teren aferenta este proprietatea Ama Fortuna Sports SRL , conform contractului de vanzare-cumparare anexat si are categoria de folosinta pasune.

Indicatorii urbanistici maximali propusi pentru terenul studiat format din cele trei proprietati ce se doreste reglementat prin PUZ vor fi :

POT MAX. = 50 %

CUT MAX. = 1,5

REGIM MAXIM DE INALTIME = P + 2E

4. COSTURI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI

Investitia de aproximativ 500.000 € va fi suportata exclusiv de proprietar. Sursele de finantare a investitiei constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri atrase .

5. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

In studiul prezent s-a analizat oportunitatea dezvoltarii unui proiect complex care sa integreze functiuni comerciale si de servicii pe terenul, localizat intr-o zona din proximitatea viitoarei autostrazi Ploiesti - Buzau . Luand in considerare caracteristicile amplasamentului , se poate afirma ca zona analizata este favorabila unei dezvoltari de acest tip.

Astfel, proiectul propus se refera la construirea unui spatiu comercial, , avand un concept bine conturat care sa il diferentieze de oferta actuala si sa raspunda exigentelor unei cereri moderne pe piata.

Stabilitatea financiara a investitorilor precum si competitia creata, vor avea o influenta favorabila nivelului preturilor si calitatii in domeniul serviciilor si comerului , ceea ce este in interesul cetatenilor. Spatiul de cazare va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directa a 10-15 locuri de munca permanente si indirecte, aproximativ 40 de locuri de munca temporare (constructori, soferi).

De asemenea spatiile comerciale vor putea atrage un numar important de clienti pe zi.

Ca urmare a dezvoltarii agentilor economici locali, conex investitiei, se vor crea in mod indirect si alte locuri de munca.

Infiintarea obiectivului propus va permite crearea de noi locuri de munca, corelate cu nevoile sociale.

Factorii determinanti in sustinerea investitiei sunt :

- investitia in sine; sumele importante investite in acest proiect demonstreaza interesul pe termen lung al investitorului si interesul acestuia in profitabilitatea afacerii, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;
- soliditatea financiara a investitorilor ce vor realiza investitia.

Interventiile vor aduce un plus in organizarea spatial - volumetrica a zonei animand-o si dand un impuls calitatii locuirii in structuri colective si activitatii comerciale in zona .

Prin amplasarea obiectivului in zona se aduce un spor important al calitatii ambiental – imagistice a zonei.

Obiectivul va fi dotat cu toate utilitatile si amenajarile necesare unei bune desfasurari a activitatilor .

Intocmit
Arh. Daniel Popa

