

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARIII : **PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC**
- AMPLASAMENT : **JUD._BUZAU / MUN. BUZAU / T 44 / P 787 / SOS. BUCURESTI NR. 86**
- BENEFICIAR : **REAL CONSULT SRL**
- PROIECTANT : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- DATA ELABORARII : **NOV 2020**
- PROIECT : **S 611.20 PUZ**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare elaborata de beneficiar documentatia reglementeaza construirea unui centru logistic cu functiunile conexe aferente in vederea reconsiderarii si reabilitarii zonei.

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 Mun. Buzau . pentru aceasta identificandu-se 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 si a cailor de comunicatii din zona studiata.

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din Sos. Bucuresti nr. 86 , T 44 , P 787 in vederea construirii unui centru logistic cu anexele si utilitatile aferente.

La baza prezentului studiu stau tema de proiectare , reglementarile din PUG si RLU Mun. Buzau aprobat prin HCL nr. 235/29.10.2009 prelungit prin HCL 255/2019 , PUZ aprobat prin HCL 138 / 2018 , Certificatul de Urbanism nr. 632 din 03.12.2021 si Avizul de Oportunitate nr. 5 din 06.10.2021.

Documentatia a fost elaborata ca urmare a disfunctiilor aparute in zona avand in vedere intentia initiatorului prezentei documentatii de a construi un centru logistic si a conditionarilor din PUG - ul aprobat prin HCL al Mun. Buzau nr. 235/29.10.2009, UTR 29 din care face parte amplasamentul studiat .

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

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 15,68 ha se afla in intravilanul Mun. Buzau si cuprinde loturi apartinand domeniului public si privat al administratiei locale cat si in proprietatea privata a unor persoane juridice si fizice.

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Teritoriul pe care se va amplasa obiectivul are o suprafata de 66.034 m² (6,6 ha) , este liber de constructii si se afla in proprietatea SC REAL CONSULT SRL . Terenul este notat in CF 63755 , NR. CAD . 63755 .

Categoria de folosinta a terenului este arabil .

Vecinatatile terenului care a generat PUZ ul sunt urmatoarele :

- la Nord Est cu proprietate Lepadatu Marius – Ricardo si Lepadatu Andreea - Larisa
- la Sud Est cu sos. Bucuresti (DN2B)
- la Sud cu proprietate G.D. Industrie SRL , proprietate Aris & Co SRL, proprietate Constantinescu Alexandru , proprietate nr. cad. 12421
- la Nord Vest cu proprietate Serbanica Marian si Serbanica Carmen, proprietate Bagulescu Maria

Coordonate stereo 70 amplasament :

X(m)	Y (m)
402500	640900

Teritoriul analizat in studiu este situat pe Sos. Bucuresti (DN 2B) , pe partea de vest a drumului la o distanta de aproximativ 1,8 km de intersectia cu drumul national DN2 din satul Spataru , si este invecinat dupa cum urmeaza:

- la Nord Est cu proprietate Hruscovchi George Gabriel si Hruscovchi Carmen
- la Sud Est cu sos. Bucuresti (DN2B)
- la Sud Vest cu proprietate G.D. Industrie SRL
- la Nord Vest cu canal desecare , proprietate Serbanica Marian si Serbanica Carmen , proprietate Bagulescu Maria , proprietate G.D. Industrie SRL

Zona de studiu a PUZ delimitata de Serviciul de Urbanism si amenajarea teritoriului al Primariei Mun. Buzau are o suprafata de 15,68 ha .

De asemenea se va avea in vedere elaborarea unor reglementari integrate care sa modifice functiunea urbana a unor terenuri din zona studiata in PUZ in conformitate cu functiunea lor actuala

Se vor stabili obiectivele , prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente :

- stabilirea imaginii spatiale configurative a zonei in interiorul ei si in relatie cu localitatea
- stabilirea functiunilor potentiale si refunctionalizarea zonei ;
- stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – POT, CUT, regim maxim de inaltime - conditii care sa asigure rentabilizarea investitiilor in zona;
- integrarea in sistemul general de circulatie, stabilirea tramei stradale care sa asigure functionalitatea zonei;
- stabilirea necesarului de utilitati care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice si servitutile impuse prin aceste trasee .

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- tema de proiectare
- PUG si RLU Mun. Buzau aprobat prin HCL nr. 235/29.10.2009 prelungit prin HCL 255/2019
- PUZ aprobat prin HCL 138 / 2018
- Certificatul de Urbanism nr. 632 din 03.12.2021
- Avizul de Oportunitate nr. 5 din 06.10.2021

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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

Zona studiata este situata, conform cu **PUG – MUN. BUZAU** in **unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr. 29** – compusa multifunctional .

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 zona IS2 – zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID , adicent drumului national pe o latime de aproximativ 200 m si L1e – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in care se va elabora PUZ .

Categoria de folosinta a terenurilor este arabil , curti constructii , canale de desecare .

3.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Teritoriul studiat este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Terenul pe care se va amplasa obiectivul are o suprafata de 66.034 m² (6,6 ha) NR. CAD . 63755 se afla in proprietatea SC REAL CONSULT SRL .

Categoria de folosinta a terenurilor este arabil .

Din punct de vedere functional zona studiata (15,68 ha) este alcatuita din urmatoarele zone:

- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA (DN 2B)
- L1e SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P + 2 NIVELURI IN CARE SE VA ELABORA PUZ
- ZONA CANALE DE DESECARE
- ZONA IS2 IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA IS + ID

Se va avea in vedere necesitatea refunctionalizarii zonelor IS2 si L1e in zona IS + ID tinandu-se cont ca toata zona de teren situata intre Satul Spataru si Mun. Buzau este una in totalitate industriala , de servicii si de depozitare existand o ampla dezvoltare in aceasta directie , neexistand spatii rezidentiale in zona , prognoza fiind in acest sens.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT	
		ha	%
1	ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA	0,65	4,3
2	IS2 ZONA IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA IS + ID	6,23	39,8
3	L1e SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI IN CARE SE VA ELABORA PUZ	7,76	49,6
4	ZONA CANALE DE DESECARE	0,99	6,3
TOTAL		15,680	100,0

Disfunctionalitatile constatate in zona sunt

- situarea terenului cu numarul cadastral 63755 in zonele functionale urbane L1e SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P + 2 NIVELURI IN CARE SE VA ELABORA PUZ si ZONA IS2 IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA IS + ID
- lipsa circulatiei pietonale in zona cauzata de lipsa trotuarelor

CERCETAREA TERENULUI

Amplasamentul lucrării

Amplasamentul studiat este situat pe Sos. Bucuresti (DN 2B) la cca 3,5 km sud - vest de intersecția cu Bulevardul Industriilor din Municipiul Buzau .



Terenul se prezintă orizontal, stabil și nu este construit.

Comuna Stalpu este situată în partea sudică a jud. Buzău și are următoarele vecinătăți :

- la N mun. Buzău
- la E mun. Buzău
- la V mun. Stalpu
- la S com. Costești

CONSIDERATII GENERALE

a) Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c = 1,6$ sec. și $a_g = 0,35g$, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani.

b) Date geologice generale

Fundamentul teritoriului este dat de platforma Valahă, care reprezintă un sector al platformei Moesice și se caracterizează prin cristalini de tip Palazu - Ovidiu.

Apariția și evoluția reliefului Câmpiei Române au fost condiționate de evenimentele romanian-cuaternare. După depunerea pietrișurilor de Căndești în Pleistocenul mediu, partea nord-vestică a platformei a suferit o mișcare de ridicare ce a determinat apariția uscatului și a rețelei hidrografice. Mișcarea a continuat

episodic, mai puternic în nord-vest, unde se formează interfluvii mai înalte și văi adânci. În partea estică se menține o sedimentare lacustră, pelitică (formațiunea de Coconi), iar din Pleistocenul superior (odată cu depunerea nisipurilor de Mostiștea) subsidența încetează. Se declanșează un proces de înălțare și instalare a uscatului și a rețelei hidrografice. În Holocen, după acumularea depozitelor loessoide, afundarea se reia în sectorul nord-estic și se produce divagarea rețelei hidrografice. Geomorfologic, peste Platforma Valahă se suprapune în partea de nord-vest (la nord de linia Plenița-Craiova-Slatina) Podișul Getic. Ca urmare a înălțării tectonice are un relief fragmentat, cu înălțimi până la 300 m. În rest se suprapune Câmpia Română (Câmpia Dunării de Jos), care este o câmpie tânără, cuaternară. Relieful prezintă o înclinare generală de la nord la sud și de la sud-vest la nord-est, marcată de direcția cursurilor râurilor. Pe partea stângă a Jiului, între Craiova și Dunăre, precum și pe partea dreaptă a Râurilor Ialomița și Călmățui (Bărăgan), apare un relief holocen, de dune.

La adâncimi de 3000-5000m s-au pus în evidență depozite ale ciclului de sedimentare permian-triatic. Forajele au identificat numai depozitele triasice ale acestui ciclu, reprezentate prin: marne, gresii, calcare, argile, dolomite.

Deasupra acestora, la adâncimi de 2500-3000m, sunt depozite calcaro-marnoase și de dolomite aparținând jurasicului mediu și superior, peste care pe o grosime de 500m stau depozitele de vârstă cretacică reprezentate prin: calcare recifale, marne și marno-calcare.

La adâncimi cuprinse între 2000-1000m stau, în ordine, depozite aparținând:

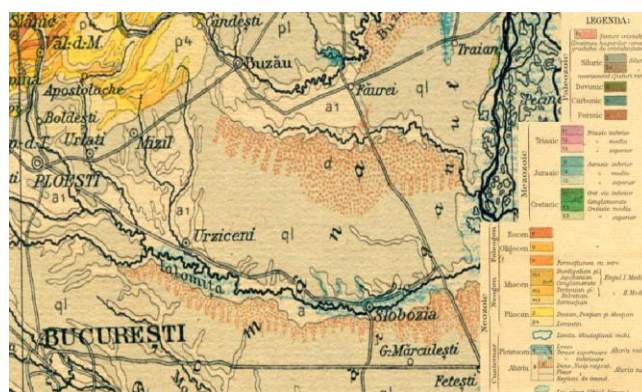
- sarmațianului (peste cele cretacice), reprezentate prin marne, argile, nisipuri și calcare lumașelice;
- meoțianului, peste cele sarmațiene, reprezentate prin: nisipuri, marne, gresii și calcare olitice;
- pontianului, alcătuite din marne, marne nisipoase, nisipuri și calcare lumașelice.

Deasupra depozitelor pontiene stau cele de vârstă daciană, reprezentate de nisipuri și marne, cu rare intercalații carbunoase, peste care sunt depozitele levantine, reprezentate prin argile și argile nisipoase.

Peste stratele levantine, la suprafață (și deci vizibile cu ochiul liber) sunt cele mai noi depozite, cele cuaternare, care încheie stratigrafia regiunii, reprezentate de depozitele loessoide (de vârstă pleistocen superior - holocen inferior) și cele aluviale (de vârstă holocen superior).

Depozitele aluviale, întâlnite în lunci, sunt formate predominant din nisipuri și nisipuri argiloase.

Din depozitele de vârstă cretacic inferior, ca și din cele sarmațiene se exploatează aici petrol, iar din cele meoțiene gaze naturale.



Harta Geologică a zonei Ialomița din sectorul de Platformă Valahă – fragment din harta geologică a României

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere hidrografic mun. Buzău este așezat pe malul râului Buzău .

Alimentarea stratului freatic se face din precipitații, din subteran și din pierderile apelor de suprafață ce traversează zona.

Apele subterane se afla mai jos de 6 m adâncime.

d) Date geotehnice

Din punct de vedere geotehnic s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria **terenurilor bune pentru fundare** (a se vedea pct. 3 și 4).

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală

Construcția obiectiv se încadrează, conform normativului P100/2013, în clasa de importanță III, iar conform hotărârii de guvern nr. 766/1997 din 21.11.1997 în categoria C - construcții de importanță normală.

Zona de amplasament a obiectivului este poziționată în mun. Buzău, județul Buzău.

Relieful zonei obiectivului este plat, de luncă, dominat de câmpuri tabulare întinse și lunci, poziționat în Câmpia Bărăganului, la contactul său cu lunca comună Ialomița - Sărata (dincolo de care urmează Câmpia Vlăsiei), la o distanță de aproximativ 40 km în Sud-Est de Subcarpații de Curbură.

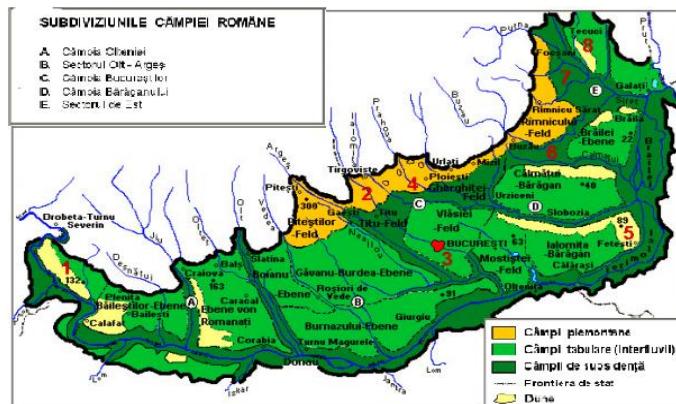
Altitudinea la care se găsește obiectivul este de 88 m d.MN.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $q_b = 0,7 \text{ kPa}$, conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Stalpu în general, este de 0,80 m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

Clima zonei este temperat-continentală.



Harta Fizică a Sectorului Câmpia Română

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării

În vecinătatea terenului cercetat sunt construcții: locuințe.

Traficul zonei este cu circulație auto și pietonală.

Sub CTN = 0 m a amplasamentului nu s-au identificat existența rețelelor (de tip gaz, apă sau canalizare).

Zona este definită de o vegetație specifică zonei de câmpie.

Fără alte pericole care să provoace vecinătăților degradări, în timpul construirii sau pe întreaga perioadă de exploatare a construcției obiectivului, astfel putem considera că pentru vecinătăți construirea obiectivului acestui proiect reprezintă un **risc inexistent**.

g) Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege

privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ**: zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK;

- **inundații**: risc inundații la cursuri de apă – **risc inexistent** și la torenți – **risc inexistent**.

- **alunecări de teren**: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren **primare – risc inexistent, reactivate – risc inexistent** (Legea 575/2001) și la data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.

RECOMANDARI

Pentru obiectivul „CENTRU LOGISTIC ” din prezenta lucrare, s-a verificat natura terenului prin observații directe și executarea unui foraj geotehnic.

În urma acestor observații se recomandă:

- Pentru proiectare și construire se vor respecta prevederile normativului NP 112/2014.
- Pentru construire fabrica maruntire si sortare ambalaj sticla postconsum , în condițiile executării unei construcții din categoria C - construcții de importanță normală și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă următoarele presiuni convenționale, calculate la cotele de prelevare a probelor analizate în laborator:

- $P_{conv} = 190$ kPa pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00$ m (corecția pe lățime urmând a se aplica în proiectarea structurală), calculată la cota de $-1,00$ m (corecție pe adâncime aplicată în acest studiu geotehnic) sub CTN (cota terenului natural), în stratul constituit din „argilă prăfoasă, gălbuie, vârtosă”. Pentru adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii fundației mai mici sau mai mari, corecțiile de calcul ale presiunii convenționale se vor face conform normativ NP 112/2014, cu valoarea de bază a presiunii convenționale 325 kPa.

- $P_{conv} = 355$ kPa pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00$ m (corecția pe lățime urmând a se aplica în proiectarea structurală), calculată la cota de $-2,20$ m (corecție pe adâncime aplicată în acest studiu geotehnic) sub CTN (cota terenului natural), în stratul constituit din „argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, vârtosă”. Pentru adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii fundației mai mici sau mai mari, corecțiile de calcul ale presiunii convenționale se vor face conform normativ NP 112/2014, cu valoarea de bază a presiunii convenționale 350 kPa.

- Să fie luată în considerare adâncimea stratului de sol vegetal de 0,40 m.
- Să fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații.
- Săpătura fundației sa nu stea deschisă mult timp.
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia.
- Se recomandă lucrări de epuizmente dacă se observă o tendință de ridicare a nivelului de apă din sol.
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat. Compactarea umpluturilor se va face respectând Normativul C56/85.

- Pentru rețele, pozarea conductelor se va face cu respectarea GP043 – Ghid privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare.
- Această enumerare nu este limitativă, ea va fi completată cu eventuale noi legiferări care pot apărea între timp și cu măsurile specifice locale.

CONCLUZII

- În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:
- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală - C.
 - Seismic, amplasamentul se află, conform stas SR 11100/93, în zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,35g$ și $T_c = 1,6$ sec.
 - Conform normativului NP 074/2014, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor „terenurilor bune pentru fundare” și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în „categoria geotehnică de grad 2 - cu risc geotehnic moderat”.
 - Presiunile convenționale de calcul a straturilor cercetate, calculate la adâncimea de la care s-au prelevat probele de pământ sunt $P_{conv} = 190$ kPa calculată la cota de - 1,00m în stratul constituit din „nisip argilos gaben cafeniu”, $P_{conv} = 355$ kPa calculată la cota de - 2,20 m în stratul constituit din „pietris cu nisip fin cafeniu”, după tabelele din literatura de specialitate (conform NP112-2014, STAS 6054/77), (corecția pe lățime urmând a se aplica după ce se calculează lățimea acesteia de către inginerul structurist).
 - Valoarea porozității pentru stratele întâlnite se găsește în jurul valorii de 35,02-40,39%.
 - Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Movila Banului în general, este de 0,8 m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).
 - Apa subterană este cantonată la adâncimi variabile, aproximativ 6 m adâncime.
 - Nu există indicii că pe amplasament se află conducte și cabluri.

REGIMUL JURIDIC

- Din punctul de vedere al proprietății asupra terenurilor acestea aparțin :
- domeniului public al unităților administrativ - teritoriale (Mun. Buzău)
 - proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice .

ECHIPAREA EDILITARA

- Retelele tehnico – edilitare sunt pozate de - a lungul drumului național DN 2B (Sos. Bucuresti) din zona :
- energie electrică .
 - apa potabilă

CIRCULATIA

Trama stradala este constituita din drumul național DN 2B (sos. Bucuresti) cu circulație în ambele sensuri , având două benzi de circulație , câte una pe sens.
Drumul are sistem rutier asfaltat de bună calitate . Accesul auto clienți și aprovizionare ca și cel pietonal către teren se va face din Sos. Bucuresti .

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In abordarea sistematica a analizei perimetrului studiat, s-a avut in vedere corelarea reglementarilor - privind regimul juridic, economic si tehnic , cu reglementarile obligatorii din avizul de oportunitate si cele 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 Mun. Buzau , in conditiile legii , cu respectarea reglementarilor instituite prin PUZ in speta.

Obiectivele ce se vor edifica vor avea un aspect subordonat cerintelor specifice exprimarii prestigiului investitorului , in acord cu particularitatile sitului , cu caracterul general al zonei implicit cu arhitectura cladirilor cu care se afla in relatie de co – vizibilitate . Astfel se vor lua măsurile adecvate pentru prevenirea oricărei discriminări bazate pe sex, rasă sau origine etnică, religie sau convingeri, handicap, vârstă sau orientare sexuală în fiecare dintre diferitele etape ale implementării proiectului. În special, accesibilitatea persoanelor cu handicap este unul dintre criteriile care va fi respectat așa cum prevede art. 16 din regulamentul Consiliului European nr. 1083/2006.

Prin P.U.Z. – ul ce se dorește a fi inițiat se vor studia și se vor reglementa posibilitățile de realizare a unui imobil cu funcțiunea de supermarket - comercializare produse alimentare și nealimentare, respectiv integrarea și armonizarea construcțiilor și a amenajărilor propuse cu cele existente; dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural; rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale; echiparea cu utilități edilitare.

Pentru atingerea telului anunțat anterior, obiectivele centrale ale documentației s-au orientat către:

- a. Folosirea unei soluții spațiale volumetrice care să integreze construcțiile propuse și care să exprime imaginea de referință a investitorului ;
- b. Asigurarea accesibilității eficiente la nivel urban și a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile și pietonale, precum și asigurarea necesarului de spații pentru staționare - auto și pietoni;
- c. Asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase a acestei zone pe termen mediu și lung în raport cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș.

Se propune construirea unui imobil, cu funcțiunea de supermarket, și de funcțiuni conexe, amenajarea de platforme pentru parcaje auto, amplasare panouri publicitare. Construcția va avea un regim de înălțime parter înalt (cu înălțimea maximă de 9,00m) și va fi amplasată în zona sud – estică a parcelei, astfel încât prin poziție și orientare să nu intre în contradicție cu imobilele învecinate.

Prin prezenta documentație de urbanism se propune posibilitatea amplasării în incinta parcarii de construcții cu caracter provizoriu, cu funcțiuni conexe, spații de vânzare produse alimentare și nealimentare (chioscuri) - regim de înălțime parter, înălțime maximă de 3.00 m.

Amplasarea ocazională a construcțiilor provizorii se va face cu menținerea obligatorie în orice moment a unui număr minim de locuri de parcare reglementate prin HCL Mun. Buzau Nr. 115 din 2022 , anexa 5 , art. 5.3.1 de minim 275 locuri și fără afectarea locurilor pentru persoane cu dizabilități și pentru “mama și copilul”.

Racordarea la utilități se va realiza în sistem provizoriu, la punctele prevăzute în cadrul parcarii.

Se vor amenaja spații verzi de minim 20 % din suprafața totală a terenului în conformitate cu HG Nr. 525 din 1996 , anexa 6 , art. 6.2. și HCL mun. Buzau nr. 115 din 28.06.2022.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru teritoriul studiat vor fi :

POT MAX= 50 %

CUT MAX = 1,5

Regim maxim de înălțime = P+2E

Investitorul a ales dezvoltarea pe acest amplasament din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Existența utilitatilor în zona;
- Poziție geografică

Stabilitatea financiara a investitorului, precum si competitia creata, vor avea o influenta favorabila nivelului preturilor , ceea ce este in interesul consumatorilor.

Obiectivul va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directa a aproximativ 20 de locuri de munca permanente si indirecte, aproximativ 70 de locuri de munca temporare (constructori, soferi).

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

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

Activitatea propusa a se desfasura in cadrul obiectivului va garanta stabilitatea locurilor de munca.

Factorii determinanti in sustinerea celor afirmate mai sus 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 societatii comerciale ce va realiza investitia.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul catre si dinspre obiectiv se va face din Sos. Bucuresti prin racordarea platformei de parcare si circulatie de incinta la drumul national . Avceasta se va face pe baza unor documentatii intocmite de persoane abilitate si cu avizarea celor in drept.

In incinta vor fi amenajate 292 locuri de parcare auto din care 3 pentru persoane cu dizabilitati si 3 pentru " mama si copilul " .

Se va asigura astfel necesarul minim de locuri de parcare (min. 275 locuri) in conformitate cu HG Nr. 525 din 1996 si HCL Mun. Buzau Nr. 115 , art.4 din 28.06.2022 - 1 loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata .

De asemenea vor fi prevazute 70 de locuri de parcare pentru biciclete - 1 loc lde parcare la 160 m² suprafata desfasurata.

Accesul de aprovizionare este comun cu cel al clientilor fiind restrictionat exclusiv in afara orelor de program cu publicul .

ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI .

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

Prezenta documentatie stabileste zonele functionale propuse pe terenul studiat avand in vedere vecinatatile si propunerile si indicatorii urbanistici din PUG – ul aprobat.

Terenul aflat in proprietatea Real Consult SRL va fi reglementat in zona IS + ID Zona institutii de interes public , servicii , comert , industrie si depozitare .

Pentru celelalte terenuri se pastreaza zonificarea existenta privind functiunea urbana ,

- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA (DN 2B)
- L1e SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P + 2 NIVELURI IN CARE SE VA ELABORA PUZ
- ZONA CANALE DE DESECARE
- ZONA IS2 IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA IS + ID
- ZONA IS + ID INSTITUTII DE INTERES PUBLIC , SERVICII , COMERT , INDUSTRIE SI DEPOZITARE

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE		PROPUS	
		ha	%
1	ZONA CIRCULATIEI CAROSABLA PRINCIPALA	0675	43
2	ISZONA INGRESEVAIE A BORDURILOR ZONEI FUNCTIONALE IS+ID	3383	216
3	IS+ID ZONA INSTIUITI, SERVICI, COMERT, INDUSTRIES DE COTIATIE IS+ID	6603	42,1
4	1) SIZONA ALCOULINEOR INDIVIDUALEȘ COMERTI MERICOM+2) NMEUR INGRESEVAIE A BORDURILOR ZONEI FUNCTIONALE	4029	257
5	ZONA CANALE DE DIIȘORAE	0990	63
TOTAL		15,680	100,0

Bilantul teritorial pentru incinta aflata in proprietatea REAL CONSULT SRL este urmatorul :

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUD

ZONE FUNCTIONALE		PROPUS	
		ha	%
1	CNSIRUCIITII PROPUȘE	110	6,7
2	CIRCULATIICAROSABLE DIN ONIA, PARCAIE	1909	28,9
3	SPATIIVERZI AMENAJATE	1361	20,6
4	TERENNE AMENAJAT (REZERVANO INESTIITII)	2233	33,8
TOTAL		6,603	100,0

ECHIPARE EDILITARA

Exista retele de energie electrica si apa potabila in proximitatea terenului studiat , racordurile si bransamentele urmand a fi executate cu acceptul si conditiile proprietarilor acestora.

Apele menajere vor fi de versate intr-un bazin etans vidanjabil care se va amplasa in incinta.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare prin montarea unui separator de namol si hidrocarburi ce va fi dimansionat la faza PAC - PT. La faza PAC se va prevedea executia unui bazin de retentie de tip laguna , dimensionat conform normativelor in vigoare , care sa colecteze apele pluviale de pe platforma exterioara la ploii torentiale si evacuarea acestora dupa incetarea ploii . In eventualitatea executarii de subsoluri la constructie acestea nu vor fi racordate la rețeaua de canalizare pentru evitarea inundarii acestora.

Extinderile de rețele sau măriirile de capacitate ale rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în conditiile contractelor încheiate cu detinatorii rețelilor de utilitati.

Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

4. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

1.PROTECTIA CALITATII APELOR

Toate apele uzate menajere rezultate in urma folosirii grupurilor sanitare si a oficiilor de preparare vor fi colectate si conduse catre bazinul etan vidanjabil . Acestea vor respecta conditiile din NTPA 002/2002 . Se va asigura preepurarea apelor meteorice de pe platformele de parcare cu separator de namol si hidrocarburi. Nu vor fi folosite ape tehnologice.

2.PROTECTIA AERULUI

Obiectivele ce se vor construi in viitor cu respectarea autorizatiilor si a conditiilor impuse de avizatorii in drept nu vor reprezenta un factor poluant pentru aer.

Nu vor rezulta gaze arse , incalzirea , racirea si prepararea apei calde se va realiza cu aparate electrice.

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

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 activitatile ce se vor desfasura 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.

In incinta 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.

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

Amplasarea noii constructii va respecta necesarul de insorire a constructiilor vecine de 1 ½ h la solstitiul de iarna .

Obiectivul propus se afla la distante considerabile fata de locuintele din asezarile umane aflate in vecinatate (min. 1,5 km)

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 sant 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 Buzau.

Colectarea deseurilor in timpul functionarii obiectivelor se va face selectiv pe grupe de material in europubele etanse (metal , plastic , sticla , hartie) amplasate pe o platforma special amenajata detaliata ulterior la faza PAC-PT, 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 H 536 / al.39 / lit. f.

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

Platforma va fi dimensionata conform indicelui maxim de productie si a ritmului de evacuare a gunoiului menajer . Aceasta va fi imprejmuita si impermeabilizata , cu pante de scurgere si dotata cu sistem de spalare si cu sifon de scurgere la reseaua de canalizare.

Platforma va fi intretinuta intr-o permanenta stare de curatenie .

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

9.GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu vor fi comercializate sau manipulate in zona studiata substante toxice si periculoase.

.....

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