

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. intravilan municipiul Buzău – “Construire hale industriale de producție – depozitare bere și clădire administrativă” loc. Buzău, șoseaua Nordului, nr. 70, T. 26, P.186, jud. Buzău, nr. cad. 73266
- Beneficiar: URSUS BREWERIES S.A.
- Proiectantul general: S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău
- Data elaborării: martie 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenul situat în intravilanul mun. Buzău, în vederea realizării unor hale industriale de producție – depozitare bere și clădire administrativă. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul mun. Buzău.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren situat în intravilanul municipiului Buzău. șoseaua Nordului, nr. 70, T. 26, P.186, nr. cad. 73266, jud. Buzău, în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru a se realiza complexul industrial propus. Halele vor adăposti spații de producție, depozitare și administrative. Acestea se vor edifica pe terenul cu numărul cadastral 73266, proprietatea URSUS BREWERIES S.A., cu suprafața de $S = 66.444,00$ mp..

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 369 din 02.08.2022, a certificatului de urbanism nr. 99 din 01.03.2023 și a avizului de oportunitate nr. 01 din 10.02.2023, eliberate de către Primăria Municipiului Buzău.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În cazul zonei studiate, conform documentației P.U.G. a Municipiului Buzău - faza preliminară, există o serie de circulații noi și propuneri de modernizare pentru circulațiile existente.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior
 - Planul urbanistic general a mun. Buzău
 - Planul urbanistic general a mun. Buzău – faza preliminară
 - Ridicare topografică
 - Studiu geotehnic
 - Studiu de circulație
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei - Hale industriale de producție - depozitare bere și clădire administrativă.

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea în această locație a unor noi funcțiuni : ID – zonă pentru unități industriale și depozite (ID2a – subzonă pentru unități preponderent industriale).

Dezvoltarea investițiilor private în cadrul municipiului Buzău, inclusiv cea realizată de URSUS BREWERIES S.A., a condus la sporirea locurilor de muncă și diversificarea activităților economice.

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității serviciilor către populație. Realizarea investiției propusă de beneficiar, conduce la completarea zonei pentru unități industriale și depozitare, existentă în partea nord-vest a municipiului Buzău.

Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință – UTR 17 și UTR 16, conform Planului Urbanistic General al municipiului Buzău, zonă cu mari perspective de dezvoltare prin inițiative private. Inițiativa realizării unor hale industriale face parte dintr-o strategie mai largă de sporire a activității industriale. Realizarea acestei investiții va contribui la dezvoltarea economică a municipiului prin crearea unor noi locuri de muncă. Suprafețele învecinate de teren se pot dezvolta având în vedere accesibilitatea sporită a zonei.

Zona are potențial de dezvoltare datorită: amplasării terenului față de zona pentru locuințe, amplasării terenului față de zona centrală a orașului și existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, ș.a.).

- Pozitia zonei față de intravilanul localității

- la nord – canal/dig dezafectat;
- la sud – proprietate privată (nr. cad. 73267);
- la est – proprietate privată a mun. Buzău (nr. cad. 73367) și str. Cpt. reea Laurențiu (nr. cad. 57911);
- la vest – proprietate privată M V - P (nr. cad. 19284);

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, ării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Dezvoltarea zonei presupune, în primă etapă, construirea unor hale industriale de producție, depozitare și a unei clădiri administrative.

În prezent terenul nu este utilizat. Investiția propusă pe terenul cu nr. cad. 73266 va completa activitatea economică a URSUS BREWERIES S.A.. Beneficiarul își desfășoară activitatea în imediata apropiere a perimetrului studiat, deținând în zonă mai multe terenuri.

Pentru funcțiunea propusă este necesară cooperarea cu localitatea la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, comerț, alimentație publică).

În baza P.U.Z. se urmărește parcurgerea procedurii legale de schimbare a zonei funcționale din care face parte terenul proprietatea beneficiarului și întocmirea documentațiilor pe specialități pentru racordarea incintei la utilități etc.. În prezent accesul la teren se realizează din str. Cpt. Purcherea Laurențiu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul ce a generat P.U.Z., cu numărul cadastral 73266, se prezintă orizontal, fiind zonă de câmpie și este perfect stabil, conform studiului geotehnic.

Geomorfologic – perimetrul este situat în zonă plană, aparținând Câmpiei Buzăului, subunitate a Câmpiei Române. Local, arealul construcției nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecări de teren

Depozitele pe care este situat perimetrul sunt de vârstă Holocen superior. Pe o suprafață destul de întinsă, corespunzând șesului aluvial, s-au depus, în Holocenul superior, o serie de depozite tinere, în general uniforme și alcătuite la partea superioară din nisipuri fine, argiloase (cca 2m. grosime) și spre bază din pietrișuri cu stratificație torențială cu lentile subțiri de nisipuri groșiere și mărunte.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozotermă de 0°C la adâncimea de **0,80- 0,90 m.**

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zonă studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,35g$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6$ sec.**

Hidrologic – la data efectuării forajelor nu s-a întâlnit nivelul apei subterane.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Zona studiată în planul urbanistic zonal, situată în intravilanul municipiului Buzău, este aliniată la Șoseaua Nordului (E85), situată pe latura sud-estică, conform planurilor anexate. Arterele de circulație principale, existente în zonă sunt Șoseaua Nordului și str. Cpt. Purcherea Laurențiu.

Accesele auto și pietonale pe terenurile aflate în zona studiată prin PUZ se realizează din drumul adiacent acestora, str. Cpt. Purchasea Laurențiu.

Având în vedere procesul de dezvoltare al zonei, se propune modernizarea str. Cpt. Laurențiu Purchasea și realizarea unor noi artere de circulație, **conform Planului urbanistic general, faza preliminară și a studiului de circulație realizat**. Astfel se vor realiza circulații de categoria a III-A pe latura de sud-vest, respectiv nord –vest a terenului proprietatea beneficiarului. Profilele transversale pentru aceste circulații se regăsesc în studiul de circulație, anexat prezentei documentații.

În faza de proiectare tehnică a drumurilor se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului.

În imediata apropiere a zonei studiate există Magistrala CFR504 (Buzău-Nehoiășu). Se va respecta zona de protecție și zona de siguranță a acesteia. Aceste zone interferează cu zona studiată și terenul beneficiarului, conform planșei A3/5.

▪ Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În prezent pe latura de nord-est a terenului ce a generat P.U.Z. există o arteră de circulație, str. Cpt. Purchasea Laurențiu. Se vor realiza, conform studiului de circulație, două accese auto în incintă, unul inclusiv pentru autovehicule de tonaj (tiruri, camioane) și un al doilea destinat exclusiv pentru accesul automobilelor.

Conform P.U.G. - faza preliminară, str. Cpt. Laurențiu Purchasea va fi modernizată având următorul profil transversal:

- trotuare pietonale pe fiecare partea a străzii de 1,5 m. lățime
- 2 benzi de circulație de 3 m. lățime, una pentru fiecare sens de deplasare
- spațiu verde cu lățimea de 3 m. lățime (spre terenul ce a generat elaboarea documentației P.U.Z.)

Celelalte două artere de circulație propuse vor fi de categoria a III-a și vor avea profilele transversale conform studiului de circulație anexat la documentația P.U.Z..

Strada ce se desprinde din str. Cpt. Laurențiu Purchasea, cu orientare nord-vest, va avea profilul transversal alcătuit din următoarele elemente:

- carosabil cu lățimea de 7m. (câte o bandă de circulație pe fiecare sens)
- trotuare pe ambele laturi cu lățimea de 1,00 m.;
- spațiu verde spre incinta ce a generat elaborarea documentației P.U.Z.

La întâlnirea acestei străzi cu str. Cpt. Laurențiu Purchasea s-a propus amenajarea unui sens giratoriu ca va avea raza pastilei centrale de 10,00m. și carosabilul cu o lățime de 8,00m.. Aceste elemente geometrice vor permite înscrierea tuturor tipurilor de vehicule în sensul giratoriu.

Strada propusă pe latura de sud-vest a terenului ce a generat P.U.Z. va avea ca ax limita de proprietate a terenurilor proprietate privată. Profilul transversal al acestei străzi va avea în componență următoarele elemente:

- carosabil cu lățimea de 7m. (câte o bandă de circulație cu 3,50 m. lățime pe fiecare sens)
- spațiu verde cu o lățime de 1,70m. de o parte și de alta a carosabilului
- trotuare pe ambele laturi cu lățimea de 1,00 m.;

Carosabilul va avea structura rutieră care să permit preluarea sarcinii pe osie și intensitatea traficului ce se va desfășura pe străzile din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Toate terenurile ce intră în incidența zonei studiate P.U.Z., au următoarele destinații stabilite prin P.U.G. mun. Buzău, respectiv prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52.2012: - zonă pentru gospodărie comunală

- zonă pentru unități industriale și depozite
- zonă căi ferate
- zonă circulației carosabile și pietonale
- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

▪ Relaționări între funcțiuni

În zona studiată, funcțiunile preponderente sunt cea de unități industriale și depozite. În zona studiată PUZ direcția de dezvoltare urbanistică conduce la realizarea unei zone pentru unități industriale și depozitare.

În imediata apropiere a terenului ce a generat P.U.Z. există incinta actuală a URSUS BREWERIES S.A.. Conectarea celor două incinte se va realiza printr-o estacadă pentru transportul utilităților și materiilor prime, ce va traversa suprateran str. Cpt. Purcherea Laurențiu. **Înălțimea minimă sub estacadă va fi de 5m..**

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul proprietatea beneficiarului este teren intravilan curți construcții, iar în prezent pe acesta nu există construcții.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile ce se vor edifica vor respecta standardele și normativele în vigoare, acestea fiind construite în concordanță cu funcțiunea propusă.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul ce se reglementează în prezenta documentație va completa activitatea existentă în zonă.

▪ Asigurarea cu spații verzi

Se va respecta procentul minim de spații verzi pentru incinte cu funcțiune industrială, prevăzut în regulamentul general de urbanism și în HCL 115/2022. Acesta este de 20% din suprafața totală a terenului beneficiarului, conform HG 525/96. Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcările cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

Procentul minim de 20% spații verzi prevăzut în incinta beneficiarului este evidențiat în planșa D.A.1/1 – Posibilități de mobilitate urbanistică. Conform planșei D.A.1/1 în incintă este asigurată o suprafață de 13.384,24 mp., reprezentând 20,14%.

▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată - Nu este cazul.

▪ Principalele disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului;
- Multiple cerințe pentru construirea de imobile pentru industrie și depozitare;
- Construcții de slabă calitate ce afectează imaginea zonei;
- Terenuri libere în incinte neamenajate
- Terenul este nefructificat urbanistic.

2.6. Echipare edilitară

▪ Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare.

Alimentarea cu căldură se va realiza de la surse proprii, localitatea de dispunând de rețele centralizate de alimentară cu agent termic.

- Principale disfuncționalități

Terenul nu este racordat la nici o rețea de utilități.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul. Fondul construit propus nu prezintă factori care ar putea polua sau influența calitatea factorilor de mediu, sol, aer, apă, vegetație.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale în zona studiată inventariate și catalogate ca atare de către Primăria Municipiului Buzău și de documentația P.U.G. a municipiului Buzău. În prezent terenul ce a generat P.U.Z.-ul este neamenajat, dar funcțiunea propusă va complete activitatea existentă în zona studiată. Faptul că terenul are un aspect plan orizontal, nu induce posibilitatea alunecărilor de teren sau al inundațiilor care nu pot apărea aflându-ne în absența unui curs de apă major.

Singurii factori potențiali de poluare ai zonei sunt depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră, zona studiată neaflându-se în regim de rezervație naturală sau patrimoniu și neavând nici potențial balnear sau turistic.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal în vederea realizării unor hale industriale de producție – depozitare bere și clădire administrativă. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Buzău. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei, se propune următoarea zonă funcțională pentru terenul beneficiarului: ID2a - subzonă pentru unități preponderent industriale (ID – subzonă pentru unități industriale și depozitare, conform P.U.G. mun. Buzău).

Pentru restul terenurilor aflate în zonă studiată se vor menține reglementările și funcțiunile din P.U.G. Buzău, respectiv aprobate prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52.2012.

2.9. Categoriile de costuri

- Costuri ce cad în sarcina investitorilor privați

Intervențiile propuse în zona studiată, pe terenurile proprietate privată, vor fi suportate integral de investitorii ce le inițiază. Racordul la rețelele de utilități existente, precum și extinderea acestora în vederea racordării beneficiarului, se vor realiza în conformitate cu prevederile legale.

- Costuri ce cad în sarcina autorităților

Conform documentației P.U.G. a municipiului Buzău – faza preliminară, pe laturile de sud-vest , respectiv nord-vest se propune realizarea unor artere de circulație de categoria a III-a. Inițierea proiectelor pentru realizarea acestor circulații, precum și costurile aferente pentru realizarea acestora vor cădea în sarcina autorităților statului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Studiu geotehnic

Amplasamentul ce a generat elaborarea documentației P.U.Z., se afla situat în intravilanul municipiului Buzău, aliniat la str. Cpt. Purcherea Laurențiu, în imediata apropiere a arterei de circulație, Șoseaua Nordului. Terenul se prezintă orizontal și stabil.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul construcției este localizat în zonă plană, aparținând Câmpiei Buzăului; local nu se manifestă alunecări de teren sau procese erozionale.

Geologic, arealul considerat este situat pe depozite cuaternare, constituite superior din argile nisipoase, nisipuri și în baza din pietrișuri poligene prinse în matrice nisipoasă. Forajele executate au semnalat existența unor prafuri argiloase și argile prăfoase care stau pe nisipuri și pietrișuri.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Buzău, și este încadrată în unitatea teritorială de referință a Planului Urbanistic General Buzău, în U.T.R. 16 și 17.

Pentru zona de studiu, situată în **U.T.R. 16 și 17**, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Buzău, destinațiile stabilite pentru terenuri prin documentația de urbanism sunt:

- Gc – subzonă pentru gospodărie comunală (G2 – subzona cimitirelor, conform P.U.G. mun. Buzău- faza preliminară)
- ID – zonă pentru unități industriale și depozite (ID2a - subzonă pentru unități preponderent industriale, conform P.U.G. mun. Buzău- faza preliminară)
- IS1 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (ISp - subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora P.U.Z.)
- C – subzona căilor de comunicație (C1, C2 – subzona căilor de comunicație auto și pietonale, conform P.U.G. mun. Buzău- faza preliminară))
- Cf – zonă căi ferate (C3- subzonă căi ferate, conform P.U.G. mun. Buzău- faza preliminară)

Pentru terenul beneficiarului, reglementat prin prezenta documentație, la emiterea autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza P.U.Z..

Pentru restul terenurilor aflate în zona studiată se mențin reglementările din P.U.G. Buzău, respectiv reglementările din P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52.2012.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Destinația propusă respectă configurația terenului. Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi de 20%, prevăzut în regulamentul general de urbanism și în H.C.L. nr. 115/29.06.2022, pentru categoria de funcțiuni prevăzute pentru această zonă, zonă pentru unități industriale și depozite.

Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcurile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

3.4. Modernizarea circulației

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente, care se mențin și se modernizează. Documentația P.U.G. a municipiului Buzău – faza preliminară, prevede realizarea unor noi artere de circulație pe laturile de nord-vest, respectiv sud-vest a terenului beneficiarului.

Accesele auto și pietonale pe terenul ce a generat elaborarea prezentei documentații, se vor face din drumul existent, str. Cpt. Purcherea Laurențiu. În vederea racordării la str. Cpt. Purcherea Laurențiu a incintei URSUS BREWERIES S.A. s-a realizat un studiu de circulație ce ține cont de noile capacități de transport dezvoltate.

Conform P.U.G. mun. Buzău, faza preliminară, str. Cpt. Laurențiu Purcherea se va moderniza, devenind o circulație de categoria a III-a. De asemenea circulațiile propuse pe laturile de nord-vest, respectiv sud-vest vor avea categoria a III-a. Pentru modernizarea str. Cpt. Laurențiu Purcherea și realizarea străzilor propuse prin P.U.G. Mun. Buzău – faza preliminară și studiu de circulație, va fi necesară trececea anumitor suprafețe de teren din proprietate privată în domeniul public.

Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumurilor. În faza de proiectare tehnică a drumurilor se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului, corelat cu cel propus prin P.U.G. mun. Buzău.

Circulațiile nou formate vor fi preluate de U.A.T. Buzău și amenajate, transformându-se în drum public, urmând ca și pentru ceilalți proprietari de terenuri să se găsească calea legală prin care drumul de acces la proprietățile lor să fie modernizat sau construit, respectând legislația în vigoare și O.G. 43/94. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În incinta beneficiarului se vor asigura locuri de parcare conform legislației în vigoare. HG 525/96 și H.C.L. nr. 115/29.06.2022. Se prevede în cazul zonelor destinate unităților industriale și depozitelor asigurarea pentru **“activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp. ADC”**. La numărul locurilor de parcare menționate mai sus se va adăuga un spor de 10% pentru vizitatori, mașini de intervenție, de aprovizionare.

Pentru etapa I, evidențiată în planșa D.A.1/1, sunt asigurate în incintă 303 locuri de parcare, din care 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 27 vor fi destinate parcării tirurilor. Pentru etapele ulterioare se va recalcula numărul de locuri de parcare ținându-se cont de prevederile HG 525/96, H.C.L. nr. 115/29.06.2022.

▪ Organizarea circulației feroviare

Căile ferate existente în zona studiată sunt în curs de desființare, existând depusă o documentație la autoritățile abilitate în acest sens. Acestea se găsesc pe terenuri proprietatea privată a URSUS BREWERIES S.A..

Zona studiată P.U.Z. este afectată de zona de siguranță și zona de protecție a Magistralei CFR504 (Buzău- Nehoiășu), conform planșei A3/5- Reglementări urbanistice. La organizarea incintei se va ține cont de zona de siguranță (20m. din axul căii ferate) și de zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din axul căii ferate), cu respectare legislației în vigoare. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel se va face după obținerea avizului CNCF “CFR-SA”.

▪ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul proprietatea beneficiarului, reglementată prin P.U.Z., va avea următoarea funcțiune: **ID - zonă pentru unități industriale și depozitare (ID2a – subzona pentru unități preponderent industriale, conform P.U.G. mun. Buzău – faza preliminară).**

Pentru terenurile celorlalți proprietari ce intră în zona de incidență a zonei studiate se vor menține prevederile P.U.G. Municipiul Buzău. P.U.G. Municipiul Buzău – faza preliminară și P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52/2012.

În primă etapă, se dorește construirea unor hale de producție - depozitare bere și a unei clădiri administrative. Pe lângă aceste clădiri incinta va dispune de o clădire cu facilități pentru șoferii ce tranzitează incinta și o cabină poartă.

Incinta va fi dotată cu toate instalațiile de apă, canalizare, gaz naturale, electricitate, necesare bunei funcționării. În vederea integrării investiției propuse în activitatea preexistentă a URSUS BREWERIES S.A., se va realiza o estacadă pentru transportul utilităților și materiilor prime. Această va traversa supratean str. cpt. Purcherea Laurențiu, iar înălțimea minimă sub estacadă va fi de 5m..

La amplasarea construcției s-a ținut cont de fluxul tehnologic al unității de producție și depozitare, asigurându-se o bună funcționare și organizare a incintei.

Incinta se va amenaja având o ieșire/ intrare pentru tiruri și o ieșire/intrare pentru automobile. Astfel se va asigura un flux adecvat funcțiunii. În incintă se vor amenaja spații de parcare, numărul acestora fiind în concordanță cu numărul de utilizatori și legislația în vigoare (303 de locuri de parcare pentru faza inițială propusă de dezvoltare a incintei).

Terenul din jurul construcției se va sistematiza pentru îndepărtarea apelor pluviale din jurul său. În cadrul incintei se va realiza o platformă gospodărească.

Funcțiuni admise în afara zonei reglementate P.U.Z.:

Zona studiată face parte din unitatea teritorială U.T.R. 16 și U.T.R. 17 (conform P.U.G. municipiul Buzău prezent), care permite enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Pentru terenurile aflate în zona studiată, excepție făcând terenul beneficiarului, se vor menține reglementările prevăzute de P.U.G. Buzău, respectiv de P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52/2012..

Pentru terenul beneficiarului avem următorii indicatori urbanistici maximi:

P.O.T.max. = 55 %

C.U.T.max. = 1,50

Regimul de înălțime propus pentru această zonă va fi de maximum P+2.

Se vor accepta accente verticale, cu $H_{max} = 40m.$, pentru construcțiile industriale specific funcțiunii (rezervoare, silozuri, etc.).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP.	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	150.000,00	100,00
C	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII AUTO ȘI PIETONALE – DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	12.243,01	8,16
GC	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR	106.040,30	70,70
ID	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	29.910,99	19,94
IS1	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	270,23	0,18
CF	ZONĂ CĂI FERATE (TERENURILE CE SE GĂSESC ÎN ZONA CĂILOR FERATE SUNT PROPRIETATEA PRIVATĂ A URSUS BREWERIES S.A., IAR PENTRU ACESTE S-A DEMARAT PROCESUL DESFIINȚĂRII CĂILOR FERATE)	1.535,47	1,02

NOTĂ: Simbolurile utilizate sunt conforme cu documentația P.U.G. a Municipiului Buzău

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT			TOTAL TEREN	
				MP.	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:			150.000,00	100,00
C1,C2	SUBZONĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE – DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	TERENURI EXISTENTE DESTINATE CIRCULAȚIILOR	12.243,01	19.165,01	12,78
		TERENURI PROPUSE A FI PRELuate DE U.A.T. BUZĂU ÎN VEDEREA MODERNIZĂRII ȘI REALIZĂRII CIRCULAȚIILOR PROPUSE ÎN P.U.G. BUZĂU-FAZA PRELIMINARĂ	6.922,00		
G2	SUBZONĂ CIMITIRELOR			38.805,29	25,87
ID2a	SUBZONĂ UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE	TEREN CE A GENERAT PUZ ȘI ESTE PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	63.978,44	90.653,41	60,43
		ALȚI PROPRIETARI	26.674,97		
ISp	SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUIRE, ÎN CARE SE VA ELABORA PUZ			270,23	0,18
C3	ZONĂ CĂI FERATE (TERENURILE CE SE GĂSESC ÎN ZONA CĂILOR FERATE SUNT PROPRIETATEA PRIVATĂ A URSUS BREWERIES S.A., IAR PENTRU ACESTE S-A DEMARAT PROCESUL DESFIINȚĂRII CĂILOR FERATE)			1.106,06	0,74

NOTĂ: Simbolurile utilizate sunt conforme cu documentația P.U.G. a Municipiului Buzău – faza preliminară

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ

TERITORIUL CONSIDERAT				TOTAL	
				TEREN	
				MP.	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:				66.444,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	ETAPE	MP.	%	36.544,20	55,00
	ETAPA ÎNȚIALĂ	24.601,44	37,03		
	ULTERIOARE	11.942,76	17,97		
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE + TEREN CE SE VA CEDA ÎN VEDEREA REALIZĂRII DRUMULUI DE ACCES ÎN ZONĂ (DRUMURI, PLATFORME)				14.050,00	21,15
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIMAL 20% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI				13.384,24	20,14
TEREN PROPUSE A FI PRELUAT DE U.A.T. BUZĂU ÎN VEDEREA MODERNIZĂRII ȘI REALIZĂRII CIRCULAȚIILOR PROPUSE ÎN P.U.G. BUZĂU- FAZA PRELIMINARĂ				2.465,56	3,71

Indicatori urbanistici existenți

P.O.T. = 0,00%

C.U.T. = 0,00

Indicatori urbanistici propuși etapa inițială

P.O.T. = 37,03%

C.U.T. = 0,37

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă

În zona studiată P.U.Z. există rețea de alimentare cu apă, iar incinta va fi racordată la aceasta. Pe lângă rețeaua de alimentare cu apă a orașului, incinta va dispune și trei puțuri forate. Se va asigura debitul de apă necesar atât procesului tehnologic, cât și pentru consumul menajer.

• Canalizare

Zona studiată P.U.Z. dispune de rețea centralizată de canalizare. Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza, conform legislației în vigoare, în rețeaua municipală. În incintă se va realiza și un bazin de retenție subteran.

• Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din zona studiată se va face prin racord la rețeaua electrică existentă. Orice racord se va realiza, conform legislației în vigoare.

• Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată P.U.Z. vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, inclusiv la rețeaua de telefonie existentă.

• Alimentare cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibili. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

• Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale. Orice racord la această rețea se va realiza, conform legislației în vigoare.

• Gospodărie comunală

Municipiul Buzău dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele aflate în zona studiată P.U.Z., vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

Depozitarea gunoiului menajer rezultat în incintă se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești, ce se va propune în incintă.

3.7. Protecția mediului

▪ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului, prin executarea rigolelor de scurgere pentru apele pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei. Incinta va dispune de un bazin de retenție subteran.

▪ Epurarea și preepurarea apelor uzate - Conform legislației în vigoare.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate pe amplasament vor fi depozitate în europubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

▪ Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, se va reface stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.

▪ Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Conform regulamentului general de urbanism pentru zonele destinate unităților industriale și de depozitare, procentul minim admis pentru spații verzi este de 20%. Acesta va fi asigurat în incinta beneficiarului.

▪ Monitorizarea factorilor de mediu

În zona studiată nu sunt probleme ce afectează mediul înconjurător. Nu sunt factori poluanți, iar spațiile verzi propuse în incintă, dacă sunt bine întreținute, pot micșora poluarea sonoră rezultată din traficul arterelor de circulație. Pentru investiția propusă se va avea în vedere automonitorizarea activităților.

Scopul acestor activități este asigurarea funcționării în condițiile proiectate ale tuturor echipamentelor și instalațiilor, având ca rezultat reducerea riscurilor de accidente care pot avea efecte negative pentru mediu și sănătatea oamenilor.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul

▪ Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

- terenuri proprietate publică – str. Cpt. Purcherea Laurențiu(nr. cad. 57911, 67108, 67106), terenul cu nr. cad. 73367 și șoseaua Nordului (nr. cad. 69505)

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local) – terenurile cu nr. cad. 73363, 61802 și terenurile aflate între nr. cad. 73266 și restul proprietăților private.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul propus spre construire și terenurile învecinate sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, excepție făcând terenuri enumerate în capitolele anterioare.

▪ Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

În vederea modernizării str. Cpt. Laurențiu Purchasea și realizării arterelor de circulație propuse prin P.U.G. Mun. Buzău- faza preliminară, va fi necesară trecerea unor suprafețe de teren, aflate în proprietatea privată a statului (Primăria Municipiului Buzău) precum și a beneficiarului URSUS BREWERIES S.A., în domeniul public. Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumurilor.

În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului. Circulațiile nou formate vor fi preluate de U.A.T. Buzău, urmând ca și ceilalți proprietari de terenuri să se găsească calea legală prin care arterele de acces la proprietățile lor să fie modernizate sau construite, respectând legislația în vigoare și O.G. 43/94.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G, terenul beneficiarului fiind intravilan. Conform P.U.G. Municipiul Buzău și P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52/2012. terenul beneficiarului se află în zona cu funcțiunea Gc – gospodărie comunală (cimitir).

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- Obținerea acordurilor și avizelor legale pentru faza P.U.Z.

- Aprobarea documentației P.U.Z.

▪ Priorități de intervenție

- obținerea avizelor și autorizației de construire

- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului

- schimbarea folosinței terenului pentru realizarea obiectivelor de investiții

- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări

▪ Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin schimbarea funcțiunii pentru terenul studiat, modificarea indicatorilor urbanistici, cât și a celorlalte obiective ce fac obiectul zonei studiate P.U.Z.. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și în primul rând va întregi urbanistic zona studiată. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

▪ Lucrări de elaborat în perioada următoare

- adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)

Nu este cazul

- proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general - Realizarea obiectivului și a acceselor în incintă.

- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții) - Nu este cazul.

Suprafața terenului, proprietatea privată a beneficiarului URSUS BREWERIES S.A., este de 66.444,00 mp..

Suprafața de teren edificabilă, proprietatea beneficiarului, este de 44.411,22 mp., respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii și zona de protecție a LEA 110 kV, respectiv a Magistralei CFR504 (Buzău – Nehoiășu):

- 10,00 ml. față de limita de proprietate la str. Cpt. Purcherea Laurențiu și față de circulația propusă pe latura de sud-vest;
- 7,00 ml. față de limita de proprietate dinspre circulația propusă pe latura de nord-vest;
- 1/2 din înălțimea construcțiilor față de limita de proprietate laterală din sud-est, dar nu mai puțin de 2 ml.;
- zona de protecție a LEA 110 kV., respectiv zona de protecție a Magistralei FR504 (Buzău – Nehoiășu)

Suprafața terenului studiat în P.U.Z., conform anexă C.U. nr. 369 din 02.08.2022, este de 150.000,00 mp..

5. ANEXE

Nu este cazul

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia



Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica

