

P.U.Z. „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU”

ADRESA: Municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei nr. cadastral 52957, jud. Buzău

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

INIȚIATOR: ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE -

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU

PROIECTANT GENERAL: ARCADIA MASTER DESIGN ARCHITECTURE

STUDIU DE FUNDAMENTARE

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

AUGUST 2023

STUDIU DE FUNDAMENTARE



A. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU”

ADRESA: Municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei nr. cadastral 52957, jud. Buzău

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

INIȚIATOR: ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE – ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU

PROIECTANT GENERAL: ARCADIA MASTER DESIGN ARCHITECTURE

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 345/12.07.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Buzău, se intenționează realizarea obiectivului de investiție CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU pe terenul în suprafață de 10.622 m², situat în Județul Buzău, Municipiul Buzău, Șos. Brăilei nr. cadastral 52957.

Terenul pe care va realiza investiția se află în intravilanul municipiului Buzău, în proprietatea privată a inițiatorului (ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA). Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, este de ID - Zona unităților industriale și depozitare, iar folosința actuală este de teren curți construcții.

Zona de studiu P.U.Z. are o suprafață de 4,17 ha și se află în intravilanul Municipiului Buzău, în zona de sud-est, având următoarele vecinătăți:

- la nord - terenuri NC 66300, NC 61592, NC 59329, NC 59328, NC 59327, NC 18586;
- la est - terenuri - NC 68729, NC 68730, 72048;
- la sud - Cimitirul "Sfântul Gheorghe";
- la vest - terenuri NC 67102, NC 59329, NC 59328, NC 59326, NC 59325.

B. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE, EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

a) ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU în avizul de amplasament nr. 200/10.08.2023, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de alimentare cu apă potabilă:

- o conductă 76 OL – sub carosabilul Șos. Brăilei.

b) CANALIZAREA

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU în avizul de amplasament nr. 200/10.08.2023, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de canalizare:

- o conductă 500 Beton (300 Beton) – sub carosabilul Șos. Brăilei.

c) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU în avizul nr. 251385/23.08.2023, pe terenul care a generat P.U.Z. există următoarele rețele de alimentare cu energie electrică:

- un traseu CE – traversează terenul pe direcția nord – sud, aproximativ pe mijlocul acestuia.

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIBUȚIE ENERGIE

ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU în avizul nr. 16813/18.01.2023, în zona de studiu P.U.Z. există următoarele rețele și echipamente de alimentare cu energie electrică:

- un traseu de cabluri M.T. – traversează terenul pe direcția nord-sud, la o distanță de cca. 3,5 m de latura estică a acestuia;
- 3 posturi de transformare – poziționate în afara terenului care a generat P.U.Z., pe laturile de nord și de sud ale acestuia.

d) ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIGAZ SUD REȚELE în avizul favorabil nr. 34915-318.948.729/17.08.2023, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice, instalații și echipamente de alimentare cu gaze naturale:

- o conductă OL 3" MP aeriană – pe trotuarul nordic al Șos. Brăilei;
- o conductă PE 200 MP – sub carosabilul Șos. Brăilei;
- un bransament – pe partea de est a Șos. Brăilei.

e) REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. în avizul condiționat nr. 100/05/03/01/B/BZ/22, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de telecomunicații:

- o rețea – în partea de nord a terenului care a generat P.U.Z.

C. PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR

Necesarul de utilități, calculat pentru această etapă de proiectare, este următorul:

debitul de apă $Q_{zi\ med} [m^3/zi]$		0,6
debitul la canalizare $Q_{uz. zi\ med} [m^3/zi]$		0,6
energia electrică [kW]	P_i	385
	P_c	350
debitul de gaz natural $Q_{max\ orar} [Nm^3/h]$		31
volumul bazinului de retenție ape meteorice $V [m^3]$		200

a) ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului.

Până la realizarea investiției susmenționate, beneficiarul S.G.A. poate asigura alimentarea viitorilor consumatori din alte surse (de ex. un puț forat).

În scopul stingerii incendiului exterior, se propune instalarea unui număr (care va fi calculat la faza P.T. a proiectului) de hidranți supraterani pe extinderea susmenționată a rețelei publice de alimentare cu apă.

Se propune alimentarea viitorilor consumatori printr-un bransament la viitoarea rețea publică de alimentare cu apă de pe str. Târgului.

În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune construirea unei rețele interioare de distribuție. Această rețea va cuprinde:

- o gospodărie de apă potabilă, care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare;
- o gospodărie de apă (cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu) pentru stingerea incendiului interior, gospodărie care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare.

Gospodăriile de apă vor fi alimentate direct de la rețeaua publică de alimentare cu apă.

La limita terenului care a generat P.U.Z. se va rezerva loc pentru pozarea bransamentului de apă.

Toate lucrările vor respecta legislația în vigoare.

Rețeaua interioară de distribuție trebuie să nu permită degradarea apei potabile. Echipamentele, produsele, materialele care vor veni în contact cu apa potabilă vor fi avizate sanitar, conform prevederilor legale în vigoare.

Rezervoarele de stocare, instalațiile de pompare, rețeaua de distribuție etc. se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată pe an) și ori de câte ori este necesar. Produsele utilizate pentru dezinfecție trebuie să fie autorizate de către Comisia Națională pentru Biocide.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu apă vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții COMPANIEI DE APĂ S.A. BUZĂU.

b) CANALIZAREA

Se propune extinderea rețelei publice de canalizare în sistem divizor pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului.

Cele două rețele de canalizare (menajeră și pluvială) vor deversa într-un cămin care va fi pozat la intersecția Șos. Brăilei cu str. Târgului, până la momentul realizării unei rețele de canalizare pluvială pe Șos. Brăilei. Din căminul respectiv, apa va fi deversată în conducta 500 beton existentă pe Șos. Brăilei.

Până la realizarea investiției susmenționate, beneficiarul S.G.A. poate instala o fosă septică pe terenul care a generat P.U.Z.

Amenajarea terenului care a generat P.U.Z. implică evacuarea apelor menajere și a celor meteorice de pe întreaga suprafață. Se propune realizarea în incintă a unei rețele de canalizare care va fi dimensionată și executată în sistem divizor (separativ).

Se recomandă stabilirea cotei de acces în imobile / subsoluri / parcuri subterane pe baza unui proiect de sistematizare verticală a terenului care a generat P.U.Z., corelat cu cotele absolute ale străzilor adiacente, în scopul evitării inundării la punerea sub presiune a rețelei publice de canalizare.

1. Canalizarea menajeră - pentru evacuarea apelor uzate menajere se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră; de aici, prin intermediul unui racord de canalizare, apele uzate menajere vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră care va fi pozată pe str. Târgului.

Căminul de racord va fi amplasat la limita proprietății.

Pentru îndeplinirea condițiilor de calitate impuse prin H.G. nr. 351/2005 și H.G. nr. 352/2005 privind calitatea apelor deversate în rețeaua publică de canalizare, este necesar ca rețeaua de canalizare de incintă să includă instalații de preepurare locale specifice activității desfășurate (de ex., în cazul în care în cadrul sediului S.G.A. vor funcționa și unități cu profil alimentar – bufet, cantină, bucătărie etc. -, este necesar ca apele uzate

menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, să tranziteze în prealabil un separator de grăsimi).

Nu este admisă racordarea directă a subsolurilor viitoarelor clădiri la rețeaua publică de canalizare, pentru a nu se produce inundarea acestora, în cazul intrării sub presiune a rețelei publice de canalizare. În acest scop, se propune montarea unor robinete cu vană și a unor clapete contra refulării pe instalația interioară de canalizare (pentru a nu se produce inundarea clădirilor în cazul intrării sub presiune a rețelei publice de canalizare). Responsabilitatea montării și întreținerii ansamblului robinet cu vană - clapetă contra refulării revine beneficiarului.

2. Canalizarea pluvială - pentru evacuarea apelor meteorice se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare cu scurgere gravitațională spre bazinul de retenție; din acest bazin, apele meteorice vor fi evacuate prin pompare în căminul de racord ape pluviale; din acesta, vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială care va fi pozată pe str. Târgului.

Debitul de evacuare în rețeaua publică de canalizare nu trebuie să provoace inundarea străzilor și nici a proprietății.

Apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, vor fi supuse în prealabil unor procese de preepurare (de ex., vor tranzita un separator de hidrocarburi și nămol), după care va rezulta apă convențional curată, care respectă din punct de vedere calitativ prevederile NTPA-002/2002.

În interiorul incintei se va rezerva spațiul necesar amplasării echipamentelor și instalațiilor pentru preepurarea apelor meteorice, bazinului de retenție și stației de pompare ape meteorice. Echipamentele și instalațiile sus-menționate (cele pentru preepurarea apelor meteorice precum și bazinul de retenție și stația de pompare ape meteorice) vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze viitoarele construcții, instalații și echipamente.

Căminul de racord va fi amplasat la limita proprietății.

Apele uzate menajere și apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare, trebuie să corespundă, din punct de vedere al calității, prevederilor NPTA 002/2002. Calitatea apelor uzate evacuate în rețeaua publică de canalizare va fi verificată prin analize de laborator, pe baza unui contract încheiat cu COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU.

Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții COMPANIEI DE APĂ S.A. BUZĂU.

c) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se propune devierea L.E.S. care traversează terenul pe direcția nord-sud pe un traseu exterior paralel cu laturile de nord și de vest ale acestuia.

Se vor lua măsuri pentru protejarea L.E.S. pozate în partea de est a terenului care a generat P.U.Z. (inclusiv în dreptul viitoarelor căi de acces pe teren).

În cazul în care viitorii consumatori nu pot fi alimentați din posturile de transformare existente, se propune alimentarea acestora dintr-un post nou de transformare, care va fi amplasat în partea de vest a terenului care a generat P.U.Z.

Soluția de alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori va fi stabilită în urma elaborării, de către o societate autorizată, a unui studiu de soluție.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu energie electrică vor fi întocmite de către proiectanți de specialitate autorizați.

Vor fi respectate distanțele minime și măsurile de protecție pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

d) ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune extinderea rețelei publice presiune medie de alimentare cu gaz natural pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului.

Se propune alimentarea viitorilor consumatori printr-un racord la viitoarea rețea publică de alimentare cu gaze naturale de pe str. Târgului. Pe terenul care a generat P.U.Z. se va instala un post de reglare-măsurare (în conformitate cu avizul favorabil nr. 34915-318.948.729/17.08.2023 eliberat de către DISTRIGAZ SUD REȚELE).

Se propune realizarea unei noi rețele interioare de alimentare cu gaze naturale.

Punctul de racord se va amplasa la limita proprietății.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu gaze naturale vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate autorizat de către A.N.R.E.

Amplasarea de obiective noi, construcții și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul A.N.R.E. nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

e) REȚELELE DE TELECOMUNICAȚII

Se propune conectarea viitorului consumator la rețeaua de telecomunicații existentă în colțul de nord-est al terenului care a generat P.U.Z.

Lucrările din zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai cu asistența tehnică a reprezentanților ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

d) PROGNOZE, SCENARIILE SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la creșterea valorii economice a terenului de 10.622 m², care în prezent produce venituri și beneficii economice moderate pentru comunitatea locală și administrația publică.

Propunerea de dezvoltare a zonei cu funcțiuni de instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii aduce o diversificare a funcțiunii de industrie și depozitare și o susținere a calității vieții și nevoilor locuitorilor cu servicii conexe.

Extinderea rețelelor publice de utilități pe str. Târgului asigură dezvoltarea în continuare a zonei și creșterea valorii terenurilor și a construcțiilor din zonă.

Prin măsurile propuse se urmărește inclusiv creșterea funcționalității zonei și afectarea în cât mai mică măsură a traficului auto din zonă și a infrastructurii publice existente.

Se va respecta legislația în vigoare privind lucrările de construcție a rețelelor edilitare.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Întocmit
ing. Radu Pîrvan

