

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: Plan urbanistic de detaliu - Construire depozit materiale instalații electrice și sanitare și împrejurime, T. 31, P. 372, mun. Buzău, jud. Buzău
- Amplasament: T. 31, P. 372, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 72688
- Beneficiar: S.C. OMNI MARKET S.R.L.
- Proiectantul general PUZ: S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, b-dul N. Titulescu nr. 51, mun. Buzău
- Data elaborării: iulie 2024

1.2. Obiectul P.U.D.

- Prevederile temei – program

Prezenta documentație s-a elaborat la cererea beneficiarului S.C. OMNI MARKET S.R.L., în vederea stabilirii condițiilor în care se poate realiza pe terenul proprietate privată o hală ce va cuprinde spații de depozitare, spații pentru comerț cu ridicata sau en detail, vestiare și grupuri sanitare pentru personal și clienți. Spațiile de comerț sunt destinate produselor și mărfurilor din domeniul instalațiilor sanitare, termice, de climatizare, electrice și altor mărfuri conexe domeniilor respective.

Terenul este amplasat în T. 31, P.372, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 72688.

Zona studiată este localizată în U.T.R. nr. 20, în subzona Is – construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare, asistență socială. Terenul are acces auto și pietonal din breteaua ce descarcă în șoseaua de centură, conform planșei A3 - Reglementări urbanistice.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 72688, situată în mun. Buzău, jud. Buzău, T. 31, P. 372 și stabilirea condițiilor în care se va realiza obiectivul propus. P.U.D. stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente și a propunerii de dezvoltare.

Planul Urbanistic de Detaliu se va realiza pe o suprafață de 3.849,00 mp., teren proprietatea beneficiarului S.C. OMNI MARKET S.R.L., în baza certificatului de urbanism nr. 287 din 03.06.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău.

Suprafața de teren studiată P.U.D. este de 3.849,00 mp.. Suprafața terenului este conformă cu extrasul de carte funciară nr. 72688.

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a construi o clădire destinată depozitării și comercializării en detail a produselor și mărfurilor din domeniul instalațiilor sanitare, termice, de climatizare, electrice și altor mărfuri conexe domeniilor respective.

Prioritatea principală este constituită de realizarea construcției și de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu alei, platforme, parcaje, spații verzi, platformă gospoderească și împrejurime și va fi racordată la toate utilitățile existente în zonă.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău;
- H.G 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic de Detaliu din anul 2000, indicativ: (GM 009-2000);
- Lista monumentelor istorice și de cultură din județul Buzău;
- Legea 10/1995 - privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 245/2004 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. 92/2021 – privind regimul deșeurilor;
- H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
 - Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D.
- Planuri topografice 1/5000, 1:500, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Documentație obținere certificat de urbanism
- Studiul geotehnic
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.
 - Studiul de circulație auto și pietonal
 - Planuri de arhitectură
 - Date statistice
 - Nu este cazul
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
 - Nu este cazul.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată în P.U.D. face parte din intravilanul municipiului Buzău și este amplasat în UTR. 20. Unitatea teritorială de referință este delimitată de următoarele:

- la nord - limita intravilan mun. Buzău
- la sud - UTR 6, UTR 7 și UTR 8
- la est - UTR 12
- la vest - UTR 21

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul este amplasat în UTR. 20, subzona Is – construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare, asistență socială.. Terenul beneficiarului are frontul la drumul public cu care se învecinează pe latura nordică de aproximativ 38,73m. și o adâncime medie de aproximativ 102,41 m.

Zona este în curs de dezvoltare, țesutul urban nefiind încă reglementat în totalitate. Zona este preponderent neconstruită, iar circulațiile auto și pietonale nu sunt complet realizate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Pentru zonă IS, destinată construcțiilor administrative, comerciale, altor categorii de instituții publice sau servicii, construcțiilor financiar – bancare și de asistență socială, documentația P.U.G. a municipiului Buzău aflată în vigoare, precum și anexa certificatului de urbanism nr. 287 din 03.06.2022 , prevăd:

- **PERMISIUNI**

- se menține în general situația existentă;
- se pot autoriza construcții pentru instituții și servicii publice de interes general pe terenurile libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;

- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente;

- **CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICTII**

- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- pentru construcțiile noi – POTmaxim se stabilește în funcție de destinația zonei (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de înălțime de la P – P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;

P.U.D. stabilește lucrările de amenajare din punct de vedere urbanistic ale parcelei pentru o mai bună funcționalitate și crearea unui ambient echilibrat corespunzător funcțiunilor zonei în corelație cu Planul Urbanistic General al municipiului Buzău.

Construcția propusă va corespunde din punct de vedere funcțional și structural și se va încadra în echilibrul compozițional și arhitectural al zonei. Terenul pe care se va construi clădirea este proprietatea privată a beneficiarului S.C. OMNI MARKET S.R.L. și are suprafața de 3.849,00 mp.

Pentru zona studiată, documentația P.U.D. prevede următorii **indicatori urbanistici**:

- P.O.T. maxim admis = 50 %
- C.U.T. maxim admis = 1,50
- Regimul de înălțime P+2;

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul în cadrul municipiului Buzău, investiția putând fi ușor accesibilă. Propunerea de dezvoltare a zonei, prin realizarea unei hale destinate depozitării și comercializării en detail a produselor și mărfurilor din domeniul instalațiilor, creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

În imediata apropiere a zonei studiate, există o serie de clădiri cu funcțiune compatibilă cu cea care urmează a se desfășura pe terenul beneficiarului.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

2.2.1. Elemente ale cadrului natural

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

Zona studiată se regăsește în partea nordică a municipiului Buzău. Terenul este orizontal și stabil.

Geomorfologic – arealul orașului Buzău se află în unitatea-tectonică majoră numită Platforma Moesică. Formațiunile geologice din zona de cuvertură sedimentară sunt de origine Holocen Superior, fiind alcătuite superficial din depozite aluvial-proluviale: sedimente tortoniene erodate, sedimente sarmațiene (marne lacustre și nisipuri), depozite dentritice meoțiene (nisipuri și argile) și depozite psamito-pelitice pontiene (nisipuri și marne).

Hidrologia – Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajului, până la adâncimea de 6,00 m de la T.N., acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 8,00 m, cantonat în depozite grosiere ale conului de dejectie a râului Buzău.

Încărcări date de zăpadă și vânt

Conform CR 1-1-4 – 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, este $q_b = 0,70 \text{ kPa}$

Conform CR 1-1-3 – 2012, „România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-85 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț” amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,85 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 zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,40 g$.

Perioada de control (colț) Tc 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 **Tc= 1.6 sec.**

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

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

Zona studiată P.U.D. face parte din cvartalul delimitat de șoseau Nordului, breteaua ce descarcă traficul din șos. Nordului în b-dul Unirii, b-dul Unirii, limita nordică a cartierului Orizont și o circulație auto ce face legătura între cartierul Orizont și șoseau de centură a orașului Buzău.

Terenul proprietate beneficiarului este poziționat pe latura de sud a bretelei ce descarcă în șoseau de centură, accesul pe teren realizându-se din această arteră de circulație existentă. Breteaua de descărcare este asfaltată și are un profil transversal pentru partea carosabilă de aproximativ 9,00m.. Zona drumului, inclusiv acostamentele, are o lățime aproximativă în zona studiată de 19,10m.. Breteaua nu dispune în prezent de trotuare poziționate de o parte și de alta a circulației auto.

În zonă nu există circulații feroviare.

- Capacități de transport, greutăți în fluenta 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

Accesul în incintă se va desfășura din artera existentă, iar în incintă se vor asigura locurile de parcare necesare pentru buna desfășurare a activităților preconizate.

Pe latura de sud a terenului există un drum neintabulat și neamenajat corespunzător, care conform P.U.G. mun. Buzău urmează a devenii o circulație de categoria a III-a.

Conform studiului de circulație realizat aceasta arteră de circulație va avea un profil transversal cu lățimea de 11,00 m., fiind alcătuit din două benzi de circulație cu lățimea de 3,5m. fiecare, zonă verde cu lățimea de 0,5m. de o parte și de alta a circulației auto și trotuare pe ambele părți ale circulației auto cu lățimea de 1,5m..

În vederea realizării circulației va fi necesară trecerea unor suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a beneficiarului, în domeniul public. Suprafața exactă ce urmează a fi trecută în proprietate publică se va determina cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului.

Pentru realizarea acestei artere de circulație, de categoria a III-a, se impune respectarea retragerii minime de 6 ml. de la limita de proprietate posterioară, pentru terenul proprietatea beneficiarului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat P.U.D., amplasat în intravilanul mun. Buzău, și având categoria de folosință teren agricol arabil, se prezintă neconstruit, conform extrasului de carte funciară. Terenul studiat în documentația P.U.D. are următoarele vecinătăți:

- la nord– bretea descărcare în șoseaua de centură;
- la vest – proprietate privată nr. cad. 64239 (aflate în subzona funcțională IS);

- la est – proprietate privată nr. cad. 66434 (aflate în subzona funcțională IS);
- la sud – drum neintabulat

Toate terenurile cu care se învecinează parcela fac parte din U.T.R. 20, subzona **IS**, destinată construcțiilor administrative, comerciale, altor categorii de instituții publice sau servicii, construcțiilor financiar – bancare și de asistență socială **sau C1, C2**, subzonă căilor de comunicație carosabile și pietonale.

Prin realizarea documentației P.U.D. se dorește atingerea următoarele obiective principale:

- Stabilirea condițiilor în care se poate construi în zonă o hală de depozitare și comercializare en detail a materialelor pentru instalații sanitare, termice, de climatizare, electrice și a altor mărfuri conexe domeniilor respective
- Organizare urbanistică la nivelul terenului cu nr. cad. 72688.
- Mobilarea terenului din interiorul parcelei: construcții, circulații carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării selective a deșeurilor menajere, spații pentru parcare bicicletelor.
- Racordarea incintei la utilitățile necesare.
- Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa , aer, sol, vegetație.
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
- Stabilirea POT, CUT , retragerilor minime și a regimul maxim de înălțime;

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. se identifică o suprafață de teren neamenajat de 3.849,00 mp.. Terenul nu este construit.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter mixt, terenul proprietatea beneficiarului găsimu-se în zona destinată construcțiilor administrative, comerciale, altor categorii de instituții publice sau servicii, construcțiilor financiar – bancare și de asistență socială

Țesutul urban este alcătuit din parcele neregulate, de dimensiuni mari. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 45m. – 17m.. Adâncimea acestora este variabilă.

Terenurile învecinate sunt preponderent neconstruite, zona aflându-se într-un proces continuu de dezvoltare. Clădirile existente în zonă au structură durabilă și sunt dispuse preponderant în regim izolat. Acestea se află în stare fizică bună, având funcțiuni compatibile cu funcțiunea propusă pe terenul beneficiarului.

Clădirile sunt în general retrase de la limitele de proprietate la stradă. Construcțiile existente sunt caracterizate de volumetrii simple. Construcțiile, prezente sunt de tip hală și sunt lipsite de decorații pe fațade. Clădirile sunt preponderant dispuse cu latura scurtă spre calea de circulație și cu latura lungă spre lateralul lotului. Fațadele orientate către strada de acces sunt fațade principale, cu goluri de dimensiuni medii sau mari pentru ferestre și uși. Textura finisajelor fațadelor este fină, cele mai multe dispunând de fațade realizate din alucobond sau panouri tristrat.

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este de tip șarpantă sau terasă. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde preponderant nuanțe reci (gri). Geamurile ferestrelor prezintă în general reflexii discrete, ce nu degradează imaginea urbană.

Împrejmuirile la stradă ale loturilor din zonă sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din elemente matlaice sau din elemente din beton. Împrejmuirile la stradă ale loturilor vor prezenta un grad mare de transparență, acestea având o înălțimea medie de aproximativ 2,00m.

3.5 Destinația clădirilor

Pe terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. nu există clădiri. În vecinătatea terenului se găsesc hale de depozitare și comerț, precum și clădiri destinate serviciilor de interes general.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafațelor ocupate

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă - terenuri proprietate publică**

În vecinătatea zonei studiate, terenul proprietatea S.C. OMNI MARKET S.R.L., există șoseaua de centură a orașului Buzău, b-dul Unirii, breteaua ce descarca în șoseaua de centură din b-dul Unirii (neintabulată), precum și un drum neintabulat cu care se învecinează terenul studiat pe latura sudică.

- **terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)**

Nu este cazul.

- **terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice**

Cu excepția terenurilor descrise mai sus, ce fac parte din domeniul public, restul terenurilor, inclusiv terenul studiat, sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, inclusiv terenul beneficiarului.

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse**

- **terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ - teritoriale**

Pe latura de sud a terenului există un drum neintabulat și neamenajat corespunzător, care conform P.U.G. mun. Buzău urmează a devenii o circulație de categoria a III-a. În vederea realizării circulației va fi necesară trecea unor suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a beneficiarului, în domeniul public.

Suprafața aproximativă ce urmează a trece în domeniul public este evidențiată în plansa A5 – Proprietatea asupra terenurilor și în bilanțul realizat în incintă. Suprafața exactă ce urmează a fi trecută în proprietate publică se va determina cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului.

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

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

3.7 Concluzii ale studiului geotehnic

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat**, presiunea convețională de bază fiind $P_{conv} = 160kPa$ pentru fundații având lățimea tălpilor $B=1,00$ m., calculată în stare naturală, în stratul constituit din “nisip prăfos cafeniu”.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

Fondul construit propus nu poluează și nu influențează calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație.

- 3.8 Accidente de teren** - Nu este cazul.

3.9 Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat, până la adâncimea de 6,00 m, din informații acesta se află la adâncimi mai mari de 8,00 m..

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013:

$$a_g = 0,40 g$$

$$T_c = 1.6 \text{ sec}$$

3.11 Analiza fondului construit existent

Zona studiată este parte din zona nordică a municipiului Buzău, în care țesutul urban este în plină dezvoltare. Construcțiile din zona parcelei studiate sunt într-o stare bună. Fondul construit se remarcă prin varietate, sunt prezente preponderent construcții noi. Înălțimea clădirilor existente este variabilă, dar nu depășește regimul de înălțime P+2E.

3.12. 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

În zona studiată P.U.D. nu există rețele edilitare. Incinta beneficiarului nu este racordată în prezent la nici o rețea de utilitate.

Alimentare cu apă și canalizare

Terenul cu nr. cad. 72688 se va racorda la rețeaua de apă potabilă centralizată și la rețeaua de canalizare a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției se va ține cont de noile debite și de poziția construcției în teren.

Pe teren, pe lângă racorduri la rețelele de utilități ale municipiului Buzău, se vor realiza un bazin vidanjabil etanș și un bazin de retenție apă pluvială. Ambele vor fi montate îngropat.

Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. nu este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Pentru realizarea investiției va fi necesară realizarea unui racord nou conform puterilor instalate pentru investiția propusă (hală depozitare materiale pentru instalații electrice și sanitare).

Rețele de gaze

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze existentă în zonă, conform proiectului de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.D. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

4.1 Obiective noi solicitate prin temă

Planul urbanistic de detaliu, P.U.D., s-a elaborat în vederea reglementării terenului cu nr. cad. 72688, proprietate beneficiarului. Scopul întocmirii documentației este de a stabili condițiile în care pe teren se va realiza un depozit materiale pentru instalații electrice și sanitare. Clădirea va avea regim de înălțime parter.

Documentația P.U.D. ține cont de prevederile Planul urbanistic general al Municipiului Buzău și de prevederile H.G. 525/1996.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Depozit materiale pentru instalații

Clădirea va cuprinde spații de depozitare, spații comerț cu ridicata sau en detail, vestiare și grupuri sanitare pentru personal și clienți. Spațiile de comerț sunt destinate produselor și mărfurilor din domeniul instalațiilor sanitare, termice, de climatizare, electrice și altor mărfuri conexe domeniilor respective.

Platformă gospodărească

În incintă se va realiza o platformă gospodărească, betonată. Aceasta va fi dotată cu europubele. În imediata apropiere a acesteia se va sigura un punct de alimentare cu apă, pentru menținerea curățeniei.

Circulații auto, pietonale și trotuare de protecție

Incinta va dispune de 1 acces auto și unul pietonal. Accesul se va realiza din breteaua de descărcare în șoseaua de centură. Circulația auto din incintă va fi asfaltată.

În incintă se vor amenaja circulații pietonale astfel încât să poate fi accesate toate obiective propuse. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate din beton de culoare gri. Clădirea va dispune pe tot perimetrul de un trotuar de protecție, cu pantă spre exterior.

Spații verzi

În incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate, conform H.G. 525/1996, anexa 6 art. 6.2, după cum urmează: pentru construcții de comerț vor fi prevăzute spații verzi și plantate în cuantum de 5% din suprafața totală a terenului.

Suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 192,45 mp. Conform planului de mobilare anexat prezentei documentații, realizat în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafață totală de **733,80 mp., reprezentând 19,06%** din suprafața totală a terenului.

Împrejmuire

Se va realiza împrejmuirea întregii incinte. Pe limitele laterale și pe limita nordică de proprietate se vor realiza împrejuriri transparente având o înălțime maximă 2,00 m. de la CTA. Acestea vor avea un soclu din beton armat de 50cm. înălțime, iar structura va fi realizată cu stâlpi metalici. Închiderile între stâlpi se vor realiza cu panouri de plasă bordurată.

Delimitarea proprietății pe latura sudică (limita posterioară a proprietății) se va realiza printr-o împrejmuire opacă. Aceasta va avea înălțime maximă 2,00 m. de la CTA și va fi realizată din panouri sandwich montate pe o structură realizată din stâlpi metalici. Împrejmuirea va dispune de un soclu din beton armat cu înălțimea de 50cm..

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Clădirea propusă va avea regim de înălțime parter și o suprafață construită desfășurată de aproximativ $S_{cd} = 586,70$ mp.. În clădire se vor amenaja următoarele spații:

- Spațiu depozitare a produselor și mărfurilor din domeniul instalațiilor sanitare, termice, de climatizare, electrice și altor mărfuri conexe domeniilor respective.
- Spații pentru comerțul en detail a produselor și mărfurilor din domeniul instalațiilor sanitare, termice, de climatizare, electrice și altor mărfuri conexe domeniilor respective.
- Vestiare personal
- Grupuri sanitare

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Se propune realizarea unui volum simplu, monobloc. Clădirea propusă va avea regim de înălțime parter. Volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat, construcția propusă prezintă acoperire de tip șarpantă ascunsă parțial, în conformitate cu caracterul funcțiunii.

Arhitectura fațadelor este reprezentată de deschideri de dimensiuni medii și mari. Clădirea va dispune de fațade realizate din panouri termoizolante tip sandwich metalice preponderent de culoare albă, cu accente de culoare albastră.. Tâmplăria va fi din PVC gri cu geam tripan. Învelitoarea se va realiza din tablă amprenată, culoare gri antracit.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul. Pe terenul proprietatea beneficiarului nu există clădiri.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile

Accesele în incintă se vor realiza exclusiv pe latura de nordică, din breteaua de descărcare în șoseaua de centură și vor fi conformate astfel:

- o poartă auto;
- o poartă pietonală ce va asigura accesul la în incintă;

În incintă se vor asigura locuri de parcare, conform H.G 525/1996, anexa 5 art. 5.3., după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp. suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.;
- un loc de parcare la 100 mp. suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp. suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp.;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Numărul minim de locuri de parcare necesare pentru investiția propusă ($S_d = 586,70$ mp.) este de 6 locuri de parcare pentru clienți și 1 loc de parcare pentru angajați.

Conform **planului de mobilitate** anexat prezentei documentații, realizat în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., **în incintă se vor asigura 12 locuri de parcare pentru clienți și 5 locuri de parcare pentru angajați.** Locurile de parcare pentru angajați au fost dispuse separat de cele destinate clienților.

În incintă se vor asigura și locuri pentru parcare a bicicletelor.

4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul se prezintă plan, fără denivelări majore. Amplasamentul necesită intervenții de sistematizare verticală pentru nivelarea terenului, așa cum este prezentat în planșa D.A.1 – Mobilitate urbanistică. Toate intrările se vor realiza peste cota terenului amenajat.

4.9 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea

Nu este cazul.

4.10 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru limitarea zgomotului între zona drumului și a investiției preconizate, pe terenul beneficiarului se prevede executarea de spații verzi spre limita de proprietate la stradă și retragerea construcțiilor în incintă pentru îndepărtarea de sursa de zgomot stradal.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

▪ **Epurarea și preepurarea apelor uzate** - Conform legislației în vigoare. Apele pluviale provenite de pe platforma destinată circulațiilor auto vor fi prealuate printr-un sistem de rigole cu guri de scurgere și dirijate către un separator de hidrocarburi. De la nivelul acestuia apele pluviale vor fi dirijate către un bazin de retenție amplasat în incintă, iar ulterior către rețeaua de canalizare pluvială a orașului.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoierului rezultat se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești propuse în incintă. Deșeurile menajere rezultate 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 și amenajare 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 vor amenaja zonele verzi.

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.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Investiția propusă va avea asigurate racordurile la toate utilitățile necesare bunei funcționări. Incinta se va organiza astfel încât terenul să fie fructificat din punct de vedere urbanistic

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

- Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul.

4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform H.G. 525/1996, anexa 6, art. 6.2 este obligatorie asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi și plantate, după cum urmează: pentru construcții de comerț vor fi prevăzute spații verzi și plantate în cuantum de 5% din suprafața totală a terenului.

Suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 192,45 mp. Conform planului de mobilare anexat prezentei documentații, realizat în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., **în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafața totală de 733,80 mp., reprezentând 19,06% din suprafața totală a terenului.**

4.13 Profile transversale caracteristice

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 96,79m – 97,29m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație ușoară spre sud-vest.

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se va avea în vedere dirijarea apelor pluviale către gurile de scurgere prevăzute în incintă . Se va asigura o pantă de minim 2% pentru evacuarea apelor pluviale. Cota $\pm 0,00$ a clădirii va fi la 97,40 m., în timp ce cota terenului amenajat (CTA) va fi la -0,20 m. (97,20 m.).

Apele pluviale de pe acoperișul de tip șarpantă vor fi evacuate către rețeaua stradală, conform legislației în vigoare. În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale.

4.15 Regimul de construire

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii, față de limitele de proprietate:

- 5,00 m. față de limita de proprietate spre breteaua de descărcare în șos. de centura;
- 0,60 m. față de limitele laterale, vestică, respectiv estică;
- 6,00 m. Față de limita de proprietate sudică;

Retragerile obligatorii sunt stabilite astfel încât să fie respectate prevederile Codului Civil, retragerea necesară pentru realizarea unui drum de categoria a III-a pe latura sudică a terenului.

S_{EDIFICABILĂ} = 3.315,28 MP.

Înălțimea construcției propuse:

- regim de înălțime: Parter
- $H_{MAX} = 7,40$ m. (înălțimea măsurată de la cota terenului amenajat)

Cota terenului amenajat (CTA) este stabilită la - 0,20 față de cota $\pm 0,00$ a pardoselii finite de la parter (înălțime absolută 97,40).

- P.O.T._{propus} = 15,24%

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

- C.U.T._{propus} = 0,152

4.17 Asigurarea utilităților

Zona studiată nu dispune în prezent de rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și telecomunicații. Acestea se găsesc în imediata apropiere a terenului studiat.

- Alimentare cu apă și canalizare

Terenul cu nr. cad. 72688 va fi racordat la rețeaua de apă potabilă a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției va fi necesară stabilirea debitelor și a poziției rețelei în incintă.

Amplasamentul va fi racordat la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe b-dul Unirii.

- Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. nu este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Pentru realizarea investiției va fi necesară realizarea unui racord nou conform puterilor instalate pentru investiția propusă.

- Rețele de gaze

Incinta va fi racordată la rețeaua de gaze existentă în zonă, conform proiectului de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

- Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.D. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

- Gospodărie comunală

Pentru evacuarea deșeurilor, se vor încheia contracte cu unități specializate. Incinta va fi prevăzută cu platformă gospodărească, dotată cu europubele, colectarea deșeurilor realizându-se selectiv.

4.18 Bilanțuri teritoriale în limita amplasamentului studiat

Pe terenul cu nr. cad. 72688 s-au prevăzut conform bilanțului din incintă următoarele:

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ PROPUȘ

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI, DIN CARE:	3.849,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	586,70	15,24
CIRCULAȚII CAROSABILE.PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME, TROTUARE, PARCAJE)	2.354,50	61,18
TEREN DEDICAT REALIZĂRII UTILITĂȚILOR	19,63	0,51
SPAȚII VERZI (PROCENT MINIM OBLIGATORIU 5%)	733,80	19,06
TEREN DESTINAT TRECERII ÎN DOMENIUL PUBLIC ÎN VEDEREA REALIZĂRII CIRCULAȚIEI DE CATEGORIA A III-A PE LATURA SUDICĂ A PROPRIETĂȚII	154,37	4.01

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T.max. = 50,00%

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

Regimul de înălțime maxim propus P+2E

Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt învecinate cu zona studiată PUD, se vor menține prevederile urbanistice și legislative în vigoare privind regimul juridic și categoriile de folosință ale terenurilor.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Buzău, U.T.R. nr. 20, în subzona Is – construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare, asistență socială. Terenul are acces auto și pietonal din bretea ce descarcă în șoseaua de centură, conform planșei A2 - Situația existentă.

- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare
- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.D.
 - Priorități de intervenție
- aprobarea P.U.D. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului, în vederea creării condițiilor necesare construirii halei pentru depozitare și comercializare materiale pentru instalații.
- obținerea avizelor și autorizației de construire;
- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;
- realizarea spațiilor verzi în conformitate cu prevederile PUD;
- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări.

- Aprecierea elaboratorului P.U.D. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și vor conduce la dezvoltarea economică prin realizarea investiției. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

Suprafața totală a terenului studiat și reglementat prin P.U.D. este de 3.849 mp. și este proprietatea privată S.C. OMNI MARKET S.R.L..

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate:

- 5,00 m. față de limita de proprietate spre breteaua de descărcare în șos. de centura;
- 0,60 m. față de limitele laterale vestică, respectiv estică;
- 6,00 m. față de limita de proprietate sudică;

S EDIFICABILĂ= 3.315,28 MP.

Clădirea propusă se va încadra în limitele edificabilului și va fi conformată astfel încât să fie respectate retragerile față de limitele laterale și posterioare, ce nu pot fi mai mici de 1/2 din înălțimea construcției măsurată la cornișă.

6. ANEXE

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia


Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica



