

BODEROU
DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu de prezentare
- Plan situație existentă - Încadrare în P.U.G. Municipiul Buzău, sc. 1:500 – A2
- Plan reglementări urbanistice, sc. 1:500 – A2
- Plan reglementări – Echipare edilitare, sc. 1:500 – A2
- Plan proprietatea asupra terenurilor, sc. 1:500 – A2
- Acte

DENUMIRE PROIECT:
EXTINDERE P ȘI P+1E CLĂDIRE EXISTENTĂ – RESTAURANT, SPAȚII CONEXE
Adresa: B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 42, Mun. Buzău, Jud. Buzău, NC 55628

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: Extindere P și P+1E Cladire existentă – Restaurant, spații conexe
- Amplasament: B-dul Nicolae Bălcescu, Nr. 42, Mun. Buzău, Jud. Buzău, NC 55628
- Beneficiar: SIM BLUE TAG SRL
- Proiectantul general PUD - DYNASTY STUDIO S.R.L.
- Data elaborării: februarie 2026

1.2. Obiectivul P.U.D.

- Prevederile temei – program

Prezenta documentație s-a elaborat la cererea beneficiarului SIM BLUE TAG S.R.L. în vederea stabilirii condițiilor în care se poate realiza obiectivul pe terenul proprietate privată a acestuia. Terenul este amplasat în B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 42, mun. Buzău, jud. Buzău, NC 55628.

Zona studiată este localizată în U.T.R. nr. 2, în zona IS – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii. Terenul are acces auto și pietonal din B-dul Nicolae Bălcescu.

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 1,374.00 mp., teren proprietatea beneficiarului SIM BLUE TAG S.R.L., în baza certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Buzău.

Suprafața de teren studiată în cadrul P.U.D. este de 1,374.00 mp.

Obiectivele investiției/priorități

Obiectivul general urmărit este de a extinde Corpul C1 prin Corpul C2 – Restaurant și Corpul C3 – Parter (filtru sanitar personal, spații depozitare bucătărie) și Etaj (restaurant). Prioritatea principală este constituită de realizarea extinderii și de

organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu alei, platforme, parcaje, spații verzi și împrejurimi și va fi racordată la toate utilitățile existente în zonă.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău;
- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău – faza preliminară.
- HCL 115/2022
- 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;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, 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;
- Planuri topografice 1/5000, 1:500, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Legea 49/1991 - privind administrația publică locală (republicată);
- Legea 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea 245/2004 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 211/2011 – privind regimul deșeurilor;
- H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
- O.G.R. 87/2001 - privind servicii publice de salubritate localități;
- Legea 575/2001 - privind zonele cu riscuri naturale;
- Legea 458/2002 - privind calitatea apei potabile;
- Legea 7/1994 - privind cadastrul și publicitate imobiliară;
- Legea 84/1994 - privind îmbunătățirile funciare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/2 din 1991;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr 80/N/18-5-1994;
- Legea 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 214/2011 - privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor;
- Legea 289/2002 - privind perdelele forestiere de protecție;

- Evaluarea impactului asupra mediului a fost introdusă în legislația națională prin:
 - Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificată și completată de Legea Nr. 245 din 29 iunie 2004.
 - Ordinul nr. 135/74/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private (abroga Ord. 840/2002);
 - Ordinul MAPM nr. 843/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);

DENUMIRE PROIECT:
EXTINDERE P ȘI P+1E CLĂDIRI EXISTENTĂ – RESTAURANT, SPAȚII CONEXE
Adresa: B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 42, Mun. Buzău, Jud. Buzău, NC 55628

- Hotărârea de Guvern nr.1074 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificările și completările ulterioare.
- O.M. nr. 117/2004 (MO nr. 184/27.02.2004) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.M. nr. 995/2004 (MO nr. 812/03.10.2004) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG nr. 1074/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D.
 - Ridicare topografică
 - Documentație obținere certificat de urbanism
 - Planuri de arhitectură și volumetrie
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.
 - Nu este cazul.
- 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 documentațiile deja elaborate

Zona studiată în P.U.D. face parte din intravilanul municipiului Buzău, în UTR. 2, unitate teritorială de referință fiind delimitată de următoarele:

- la nord - UTR 7, Str. Democrației
- la sud - UTR. 3, B-dul Unirii
- la est - UTR 1, B-dul Unirii
- la vest - UTR 15, Bd. Stadionului, B-dul Alexandru Averescu
-
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul este amplasat în UTR. 2, zona **IS – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii**. Terenul beneficiarului are frontul la B-dul Nicolae Bălcescu de aproximativ 23,00 ml. și o adâncime de aproximativ 68,50 ml.

Fondul construit este izolat și este mobilat cu o clădire aflată în stare bună, cu regimul de înălțime P - P+3. În partea de est, terenul proprietatea beneficiarului se învecinează cu Direcția Județeană a Arhivelor Naționale Buzău, care face parte, conform P.U.G. Mun. Buzău, din zona de protecție a monumentelor istorice. Terenul beneficiarului NU face parte din zona de protecție a monumentelor istorice.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Pentru zonă IS – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, documentația P.U.G. a municipiului Buzău aflată în vigoare, prevede:

• **PERMISIUNI**

- se mentine în general situația existentă;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

• **CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII**

- 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 pentru construcțiile noi P – P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- interventiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Momumentelor Istorice.
- în zonele protejate delimitate in partea grafică a amplasamentelor clădirilor monument (în limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice.

2.2. Concluzii din documentațiile 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 centrală a municipiului Buzău. Terenul este orizontal și stabil.

Geomorfologic – terenul se încadrează în Câmpia Buzăului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, încrucisate la partea superioară, specifice conului de dejectie al râului Buzău, cum ar fi: argile prăfoase, prafuri nisipoase, cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de vârstă cuaternară (Holocen).

Acestea sunt urmate în adâncime, până la adâncimi de cca 30 m. de depunerile grosiere ale râului Buzău constituite din pietriș, nisip grosier și bolovănis. În continuare până la adâncimi de 200 m. apar stratele de Căndești, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietris și bolovănis cu intercalații argiloase.

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 10,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale conului de dejectie a râului Buzău.

Sarcini climatice

Clima jud. Buzău, la fel ca în toată șara, este temperat-continentală.

Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C. În această zonă bat vânturi cu caracter de foen, care descind în această zonă după ce au traversat Carpații de Curbură.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscilează în funcție de configurația reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor și bazinelor subcarpatice situate pe văi largi. Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este: în zona de dealuri și Subcarpați, 700-1000 mm/an, iar în munți >1000 mm/an.

Încărcări date de zăpadă și vânt

Conform CR 1-1-3 – 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, la înălțimea de 10 m. deasupra terenului, este $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$.

Conform CR 1-1-4 – 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 geoizoterma de 0°C la adâncimea de 0,85-0,90 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 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 $a_g = 0,35 \text{ g}$.

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 $T_c = 1.6 \text{ sec}$.

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 str. Democrației la nord, B-dul Nicolae Titulescu la vest, str. I.C. Brătianu la est, respective B-dul Nicolae Bălcescu la sud. Terenul proprietate beneficiarului este poziționat pe latura de nord a B-dului Nicolae Bălcescu, accesul pe teren realizându-se din această arteră de circulație existentă.

B-dul Nicolae Bălcescu este asfaltat și are un profil transversal pentru partea carosabilă de aproximativ 10,00 m. B-dul Nicolae Bălcescu dispune de trotuare poziționate de o parte și de alta a circulației auto. Acestea au fiecare o lățime aproximativă de 5,10 m, respectiv 4,65 m.

În zonă nu există circulații feroviare.

- Capacități de transport, greutate în fluentele 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

Nu este cazul, 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.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat P.U.D., având categoria de folosință curți-construcții, se prezintă construit, conform extrasului de carte funciară.

Terenul studiat în documentația P.U.D. are următoarele vecinătăți: -

- la nord - proprietate privată, [REDACTED] (aflată în subzona M1 – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 nivele)
- la vest - proprietăți private, NC 3825 și [REDACTED] (aflate în subzona M1 – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 nivele)
- la est - Direcția Națională a Arhivelor Naționale Buzău, NC 63687 (aflată în subzona IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii)
- la sud - B-dul Nicolae Bălcescu, NC 67221.

Toate terenurile cu care se învecinează zona studiată fac parte din U.T.R. 2: zona L – Zona de locuit, M – Zona mixtă, Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Zona de parcuri, recreere, Gc – Zona pentru gospodărie comunală, C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.

În P.U.D. sunt vizate următoarele obiective:

- Oportunitatea construirii în zonă a restaurantului necesar dezvoltării zonei
- Organizare urbanistică la nivelul terenului cu nr. cad. 55628
- Mobilarea terenului din interiorul parcelei: construcții (extinderi), circulație carosabilă și pietonale, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării selective a deșeurilor menajere, spații pentru depozitarea bicicletelor
- Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa, aer, sol, vegetație
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului

DENUMIRE PROIECT:
EXTINDERE P ȘI P+1E CLĂDIRI EXISTENTĂ – RESTAURANT, SPAȚII CONEXE
Adresa: B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 42, Mun. Buzău, Jud. Buzău, NC 55628

- Respectarea 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 de 1,374.00 mp. Terenul este construit – C1 Clădire existent S+P+1E+M cu suprafața construită de 170.00 mp și suprafața desfășurată de 680 mp.

Terenul prezintă o suprafață de circulație carosabilă de 447.76 mp (33%), circulație pietonală de 424.58 mp (31%) și spații verzi de 331.66 mp (24%), POT existent = 12%, CUT existent = 0.49.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter mixt, terenul proprietatea beneficiarului găsindu-se în zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.

Țesutul urban este alcătuit din parcele neregulate, de dimensiuni medii. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 8m – 115m, în funcție de subzona funcțională în care se află lotul. Adâncimea acestora este variabilă. Frontul pe B-dul Nicolae Bălcescu, arteră ce bordează limita sudică a terenului ce face obiectul PUD este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură semidurabilă, cu regim de înălțime cuprins între P și P+3, dispuse preponderant în regim izolat. Acestea se află în stare fizică medie / bună. În zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate la B-dul Nicolae Bălcescu variază, retragerile clădirilor de la stradă situându-se între 6 - 15m.

Clădirile sunt în general dispuse către limita la stradă a proprietăților, curtea construcției desfășurându-se în partea din spate a lotului. Construcțiile existente sunt caracterizate de volumetrie simplă. Țesutul urban din acest cvartal s-a dezvoltat spontan, la clădirile principale adosându-se diverse extinderi pe orizontală sau verticală.

Construcțiile, în general sunt fără decorații pe fațade. Clădirile sunt preponderent 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 pentru ferestre și uși. Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este în general în șarpantă, cu două sau mai multe ape. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde preponderant nuanțe reci (gri), dar și nuanțe de maro-roșcat. 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 fier forjat, din beton sau din lemn. Împrejmuirile la stradă ale loturilor vor prezenta un grad mare de transparență.

3.5. Destinația clădirilor

Pe terenul ce a generat PUD există Corpul C1 – Clădire existentă S+P+1E+M. În vecinătatea terenului se găsesc locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri și clădiri pentru instituții publice P+3E.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

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

În vecinătatea zonei studiate, terenul proprietatea SIM BLUE TAG S.R.L., există B-dul Nicolae Bălcescu și B-dul Nicolae Titulescu (parte carosabilă+trotuar pietonal) și spațiu verde aflat la sud de B-dul Nicolae Bălcescu aflate în proprietate publică.

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

În vecinătatea zonei studiate, terenul proprietatea SIM BLUE TAG S.R.L., există Direcția Județeană a Arhivelor Naționale Buzău.

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Cu excepția B-dului Nicolae Bălcescu, B-dului Nicolae Titulescu, spațiului verde și Direcției Județene a Arhivelor Naționale, terenurile învecinate fac parte din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ – teritoriale - Nu este cazul.
- terenuri aflate în proprietate private 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 convențională de bază fiind $p_{conv} = 1,70 \text{ daN/cmp}$ la adâncimea de fundare de 1,90. de la TN.

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.

În zonă nu sunt prezenți factori poluanți, iar spațiile verzi ce se vor amenaja vor influența în mod favorabil factorii de mediu.

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 10,00 m, astfel că nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia, dar poate reduce valoarea factorului de stabilitate în cazul producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure, $a_g = 0,35$ caracteristic zonei studiate.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013: **$a_g = 0,35 \text{ g}$** **$T_c = 1.6 \text{ sec.}$**

3.11. Analiza fondului construit existent

Zona studiată este parte din zona centrală a municipiului Buzău, în care țesutul urban este caracterizat prin aglomerări de locuințe individuale cu regim de înălțime mic (maxim P+2). Construcțiile din zona parcelei studiate sunt într-o stare bună. Fondul construit se remarcă prin varietate, sunt prezente atât construcții noi cât și clădiri vechi ce necesită renovare.

Imobilele din zonă se prezintă în stare generală bună, unele dintre ele au fost reabilitate termic și renovate în ultimii ani în timp ce altele necesită renovare. Înălțimea clădirilor existente este variabilă, dar nu depășește regimul de înălțime P+2E+M.

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. există toate tipurile de rețele edilitare.

Alimentare cu apă

Terenul cu nr. cad. 68063 se va racorda la rețeaua de apă potabilă centralizată a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției se va ține cont de noilor debite și de poziția construcției în teren.

Canalizare

Terenul cu nr. cad. 55628 este racordat la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe B-dul Nicolae Bălcescu.

Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. 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 (extindere P și P+1E – Restaurant, spații conexe).

Rețele de gaze

Incinta este racordată la rețeaua de gaze existentă pe B-dul Nicolae Bălcescu.

Rețele de telecomunicații

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

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, 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. 55628, proprietate beneficiarului SIM BLUE TAG. Scopul întocmirii documentației este de a stabili condițiile în care pe teren se va realiza extinderea P și P+1E a corpului existent C1. Corpul C2 propus va reprezenta restaurantul la parter, iar corpul C3 propus va adăposti la parter filtrul sanitar al personalului, spațiile de depozitare pentru bucătărie și partea cealaltă a restaurantului la etaj.

Documentația P.U.D. ține cont de prevederile Planul urbanistic general al Municipiului Buzău, de prevederile HCL115/2022, HG525/96 și de PUG Mun. Buzău 1200/2955.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Incinta va dispune de 1 acces auto. Accesul se va realiza din B-dul Nicolae Bălcescu. Circulația auto din incintă se va realiza din dale prefabricate beton, asfalt sau beton dezactivat. La nivelul solului, se va amenaja o parcare ce va dispune de 10 locuri de parcare după cum urmează:

Necesar spații parcare			
Denumire spațiu	Formulă de calcul	Nr. de referință	Rezultat nr. de locuri
C2 - restaurant	1 loc parcare la 8 locuri la masă	40	5
C1 subsol - spații anexe	-	-	-
C1 parter - bucătărie	-	-	-
C1 mansardă - spațiu administrativ	-	-	-
C3 parter - filtru sanitar personal, spații depozitare bucătărie	1 loc de parcare la 3 angajați	3	1
C3 etaj - restaurant	1 loc parcare la 8 locuri la masă	16	2
Aprovizionare	2 locuri de parcare pentru spații cu S desf. mai mare de 100 mp		2
TOTAL			10

- **Circulații pietonale și trotuare de protecție**

În incintă se vor amenaja circulații pietonale astfel încât să poată fi accesate spațiile verzi amenajate. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate din beton. 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 de minim 20%.

Suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 274.80 mp. Conform planului de reglementări 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 de **274.90 mp**.

- **Împrejmuire**

Se va realiza împrejmuirea întregii incinte, după caz. Pe limitele laterale și pe limita posterioară se vor realiza împrejmuiți opace având o înălțime de maxim 2,00 m. de la CTA. Acestea vor fi executate din zidărie + tencuieli.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Extinderile propuse vor avea regim de înălțime P și P+1E și suprafețe după cum urmează:

C2 - Parter: S CONSTRUITĂ = 246.00 mp, S DESFĂȘURATĂ = 246.00 mp

C3 – P+1E: S CONSTRUITĂ = 132.00 mp, S DESFĂȘURATĂ = 264.00 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

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

Arhitectura fațadelor este reprezentată de deschideri de dimensiuni medii și mari. Clădirea va dispune de fațade ventilate și de tip ETICS. Balustradele balcoanelor și teraselor se vor realiza cu profile metalice și sticlă. Scările și trepte de acces vor fi din beton, iar tâmplăria va fi din PVC/aluminiu, cu geam tripan. Clădirea propusă va fi finisată în culori neutre, astfel încât să se încadreze în cromatica zonei.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Ansamblul propus se încadrează din punct de vedere cromatic și volumetric în arhitectura contemporană. Elementele structurale ale corpului prezent pe amplasament vor fi menținute - acesta va fi refuncționalizat pentru a deservi nevoilor beneficiarului.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se propune modificarea regimului de înălțime al construcției existente. Spațiile interioare vor fi refuncționalizate astfel: Plan sousol: spații depozitare bucătărie; Plan parter: toalete, spații anexe; Plan mansardă: spațiu administrativ.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile

Accesele în incintă se vor realiza exclusiv de pe latura sudică, din B-dul Nicolae Bălcescu și vor fi conformate astfel:

- poartă auto, folosită pentru accesarea locurilor de parcare;
- o poartă pietonală ce va asigura accesul la unitățile locative propuse și la spațiile verzi amenajate în incintă;

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. Toate intrările se vor realiza peste cota terenului amenajat.

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

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 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.
- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoii 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 instituirii altor zone protejate decât cele deja existente. Acestea sunt deja instituite prin PUG mun. Buzău atât pentru monumentele istorice, cât și pentru clădirile cu valoare arhitecturală propuse pentru introducerea pe lista monumentelor istorice.

- 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 are 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 HCL 115/22 și a RLU aferent P.U.D., este obligatorie asigurarea următoarelor suprafețe minime de spații verzi și plantate:

În incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate, conform HCL 115/22, secțiunea 5 - alimentație publică.

4.13. Profile transversal caracteristice

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 98,45m – 97,38m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație ușoară spre partea posterioară a parcelei.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală. Se va asigura o pantă de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe acoperișul de tip terasă 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:

- la minim 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucruri ce ar fi orientate către acest fond (conf. Cod civil art. 6.1.5)
- la minim 0.60 m între orice construcții, lucrări sau plantații realizate de proprietarul fondului față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic (conf. Cod civil art. 6.1.2).

S EDIFICABILĂ = 548.00 MP

Distanțele minime între nivelurile supraterane ale clădirii propuse și limitele de proprietate sunt:

- față de limita de nord : 21,00 m.
- față de limita de est: 5,30 m.
- față de limita de sud - B-dul Nicolae Bălcescu: 5,00 m.
- față de limita de vest: 0,70 m.

Înălțimea construcțiilor (extinderilor) propuse:

Corp C2 - regim de înălțime : Parter

Corp C3 - regim de înălțime : P+1E

Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T. PROPUS = 40%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

- C.U.T. PROPUS = 0,87

4.17. Asigurarea utilităților

DENUMIRE PROIECT:
EXTINDERE P ȘI P+1E CLĂDIRE EXISTENTĂ – RESTAURANT, SPAȚII CONEXE
Adresa: B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 42, Mun. Buzău, Jud. Buzău, NC 55628

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

- Alimentare cu apă și canalizare

Terenul cu nr. cad. 55628 este racordat la rețeaua de apă potabilă a municipiului Buzău. Apele uzate din incintă sunt dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe B-dul Nicolae Bălcescu.

- Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. 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 (extindere P și P+1E).

- Rețele de gaze

Incinta este racordată la rețeaua de gaze existentă pe B-dul Nicolae Bălcescu.

- Rețele de telecomunicații

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

- Gospodarie 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. 55628 s-au prevăzut conform bilanțului din incintă următoarele:

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ: NC 55628		
Supafață parcelă studiată	1,374.00	100%
Supafață construită	548.00	40%
Supafață desfășurată	1,190.00	0,87
Supafață circulație carosabilă	420.34	31%
Supafață circulație pietonală	130.76	9%
Supafață spații verzi	274.90	20%

DENUMIRE PROIECT:
EXTINDERE P ȘI P+1E CLĂDIRI EXISTENTĂ – RESTAURANT, SPAȚII CONEXE
Adresa: B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 42, Mun. Buzău, Jud. Buzău, NC 55628

POT MAX = 40% CUT MAX = 0,87

Indicatori urbanistici propuși:

- **P.O.T. max. = 40%**
- **C.U.T. max. = 0,87**
- **Rh max. = P+1E**

Pentru ceilalte amplasamente vecine parcelei ce face obiectul 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 U.T.R. nr. 2, în zona IS – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii. Terenul are acces auto și pietonal din B-dul Nicolae Bălcescu.

- 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 restaurantului și spațiilor conexe, împrejurimi, alei și bransamente;
 - 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 restaurant 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 1,374.00 mp. și este proprietatea privată a SIM BLUE TAG S.R.L.

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

- la minim 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucruri ce ar fi orientate către acest fond (conf. Cod civil art. 6.1.5)
- la minim 0.60 m între orice construcții, lucrări sau plantații realizate de proprietarul fondului față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic (conf. Cod civil art. 6.1.2).

S EDIFICABILĂ = 548.00 MP.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism
- C.U.I. proprietar
- C.I. reprezentant beneficiar
- Titlul de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciară
- Plan amplasament C.F.

Întocmit,

arh. Neagu Enache Camelia