



SIGNUM SRL

ARH. DANIEL POPA / NR. OAR 3360 / BUZAU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU INFORMARE PUBLIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI : **PUZ – SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA ID (INDUSTRIE SI DEPOZITARE) IN IS (INSTITUTII PUBLICE DE INTERES GENERAL , SERVICII , COMERT) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P + 10E CU ANEXE SI UTILITATI**

AMPLASAMENT : **JUD. BUZAU / MUN. BUZAU / STR. STADIONULUI NR. 120**

FAZA DE PROIECTARE : **INITIERE PUZ – ETAPA INFORMARE SI CONSULTARE PUBLIC**

BENEFICIAR : **SC GRUPUL INDUSTRIAL ALCA SRL**

PROIECTANT : **SIGNUM SRL / ARH. DANIEL POPA**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din str. Stadionul Nr. 120 pentru schimbare functiune zona ID(industrie si depozitare) in IS (institutii publice de interes

general , servicii , comert) si construire locuinte colective P + 10E cu anexele si utilitatile aferente.

La baza prezentului studiu stau reglementarile din PUG si RLU Mun. Buzau aprobat prin HCL nr. 235/29.10.2009 si Certificatul de Urbanism nr. 914 din 03.10.2019 emis de Primaria Mun. Buzau.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Situatia juridica

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Proprietatea este compusa din lotul cu NR. CAD . 66643 cu suprafata de 10.642 m² in acte si 10.581 m² masurata .

In momentul de fata terenul este partial ocupat de constructii cu functiune industriala , birouri anexe si utilitati aferente .

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii .

POT EXISTENT = 47,5 %

CUT EXISTENT = 0,98

REGIM MAXIM DE INALTIME EXISTENT = P + 5E

2.2. Incadrare in zona

Zona analizata in studiu este situata intre str. Stadionului la Sud , Zona ID/ zona de industrie si depozitare la Nord si Vest , Zona L1a / zona de locuinte individuale si colective mici cu max. P + 2 niveluri si Zona M1 / zona mixta de locuinte individuale si cuplate mici cu max. P + 2 niveluri la Est cu accesuri din str. Rascoalei .

Zona de studiu va avea o suprafata de 5,116 ha.

2.3. Prevederi din documentatiile de urbanism elaborate in zona

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

Unitatea teritoriala de referinta in care este situat terenul care a generat PUZ este UTR Nr. 3 Zona L1a ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P + 2E

Categoria de folosinta este curti constructii .

2.4. Accese

Accesul auto si pietonal catre teren se face din str. Stadionului .

2.5. Echiparea edilitara

Constructiile existente sunt racordate si bransate la retelele de utilitati din zona (energie electrica , apa potabila , canalizare , gaze naturale) . Eventualele redimensionari sau modificari ale racordurilor si bransamentelor la utilitati vor fi executate cu acceptul si conditiile proprietarilor acestora in baza unor proiecte si avizari de specialitate.

Nu vor exista ape tehnologice sau uzate care sa necesite preepurare cu exceptia celor colectate de pe parcuri ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi in prealabil si apoi evacuate in sistemul de canalizare stradal.

Prin intermediul bransamentelor individuale se va asigura cota necesara de gaze naturale, la centralele termice proprii. Asigurarea documentatiilor de cota si proiectele de bransament si utilizare se intocmesc de catre firme autorizate ANRGN.

2.6. Disfunctionalitati

In momentul actual activitatea industriala a fost oprita neexistand conditii pentru continuarea acesteia.

Este importanta refunctionalizarea spatiilor in concordanta cu activitatile economice permitand o mare flexibilitate in functie de oportunitatile actuale de afaceri.

Nu exista in zona studiata disfunctionalitati majore fiind asigurate problemele de trafic auto si pietonal , echiparea cu utilitati , zona fiind preponderent industriala si cu vecinatati de locuinte .

In zona nu exista factori poluanti care sa influenteze negative activitatile de servicii , comert sau locuire .

3. PROPUNERI

Prin P.U.Z. – ul ce se doreste a fi initiat se vor studia si se vor reglementa posibilitatile de realizare a unui complex de locuinte colective , inclusiv spatiile auxiliare precum si refunctionalizarea celor existente.

Se va urmari integrarea si armonizarea constructiilor si a amenajarilor propuse cu cele existente ; dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural; rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale; echiparea cu utilitati edilitare.

Funciunea urbana a terenului studiat se va schimba din ID / ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE in IS / INSTITUTII PUBLICE DE INTERES GENERAL , SERVICII , COMERT si L1d / ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE P+5E – P+10E .

Pentru atingerea telului anuntat anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre:

a. Folosirea unei solutii spatiale volumetrice care sa integreze constructiile propuse ;

b. Asigurarea accesibilitatii eficiente la nivel urban si a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare - auto si pietoni;

c. Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras.

Se propune construirea a doua imobile de tip bloc de locuinte , amplasate in partea de Nord a incintei avand 11 niveluri supraterane (P + 10E) cu locuinte si doua niveluri subterane dedicate parcarii de autoturisme ale proprietarilor precum si recompartimentarea , modificarea refatazarea corpurilor de constructii situate la Sudul proprietatii catre str. Stadionului in functie de functiunea propusa.

De asemenea sunt propuse functiuni conexe, amenajarea de parcaje auto supraterane , amenajare spatii verzi amplasare panouri publicitare pentru spatiile comerciale .

Constructiile vor avea regim maxim de inaltime P + 10E . Acestea se vor amplasa astfel incat prin pozitie si orientare sa nu intre in contradictie cu imobilele invecinate .

Blocurile vor adaposti aproximativ 150 de apartamente de 1 , 2 , 3 camere .

Spatiile comerciale vor ocupa o suprafata de maxim 250 m² si vor adaposti activitati de comert de marfuri alimentare, nealimentare , industriale care sa nu necesite aprovizionare cu mijloace de transport cu capacitate mai mare de 3 tone si doar in timpul zilei , precum si activitati de servicii de agentii sau pentru profesii liberale.

Stationarea autoturismelor locatarilor se va organiza in parcare de la subsolul general pe doua niveluri cu o capacitate de aproximativ 50 de locuri si in incinta , cu acces din str. Pacii , unde vor fi organizate locuri in parcare amenajata. Pentru spatiile comerciale se vor amenaja trei locuri separate de cele ale locatarilor .

Zonele din afara amprentei blocului si a parcarii vor fi plantate si amenajate cu alei fiind destinate exclusiv circulatiei pietonale si recreerii locatarilor , circulatia autovehiculelor din incinta desfasurandu-se exclusiv in subsoluri si zona parcarii dinspre strada.

Structura de rezistenta a constructiilor se va realiza din cadre si diafragme de beton armat cu fundatii din beton armat.

Finisajele interioare si exterioare vor fi de buna calitate si in conformitate cu functiunile pe care le deservesc.

Suprafata de teren aferenta – **10581 m²** (10.642 m² in acte) - este proprietatea **SC GRUPUL INDUSTRIAL ALCA SRL** , conform contractului de vanzare-cumparare anexate si are categoria de folosinta curti constructii.

Indicatorii urbanistici maximali propusi pentru teritoriul studiat vor fi :

POT MAX . = 40 %

CUT MAX. = 2,0

REGIM MAXIM DE INALTIME = 2S + P + 10E

Pentru terenul ce a generat PUZ – ul se propune urmatorul bilant teritorial:

LOCUINTE COLECTIVE (PROPUS) - 15,1 %

IMOBIL EXISTENT REFUNCTIONALIZAT - 21,3 %

CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA - 39,1 %

SPATII PLANTATE - 15,7 %

CIRCULATIE PIETONALA - 8,6 %

STATIE GAZE NATURALE – 0,2 %

4. COSTURI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI

Investitia de aproximativ 11.500.000 € va fi suportata exclusiv de proprietari. Sursele de finanțare a investiției constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri atrase de la viitori proprietari.

5. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

In studiul prezent s-a analizat oportunitatea dezvoltarii unui proiect imobiliar pe terenul, localizat intr-o zona mediana a Municipiul Buzau, pe Stadionului . Luand in considerare caracteristicile amplasamentului , se poate afirma ca zona analizata este favorabila unei dezvoltari de tip servicii , comert , rezidential.

Prin analiza efectuata la nivelul Municipiului Buzau din punct de vedere economic precum si in ceea ce priveste piata dotarilor comerciale , de servicii , birouri si rezidentiala pe segmentul apartamentelor noi, am ajuns la concluzia ca un proiect complex de tip comert , servicii , rezidential adresat clasei cu venituri medii din Buzau poate fi fezabil pentru locatia analizata.

Astfel, proiectul propus se refera la refunctionalizarea unor imobile in spatii comerciale , birouri si de servicii si construirea unui ansamblu rezidential - 2 blocuri de apartamente , avand un concept bine conturat care sa il diferentieze de oferta actuala si sa raspunda exigentelor unei cereri moderne pe piata.

Stabilitatea financiara a investitorilor precum si competitia creata, vor avea o influenta favorabila nivelului preturilor si calitatii in domeniul rezidential, ceea ce este in interesul cetatenilor.

Obiectivele vor avea un impact pozitiv evident, prin crearea directa a 40-50 locuri de munca permanente si indirecte, aproximativ 100 de locuri de munca temporare (constructori , furnizori , transportatori).

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

Factorii determinanti in sustinerea investitiei sunt:

- investitia in sine; sumele importante investite in acest proiect demonstreaza interesul pe termen lung al investitorului si interesul acestuia in profitabilitatea afacerilor, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;

- soliditatea financiara a investitorilor ce vor realiza investitia.

Interventiile vor aduce un plus in organizarea spatial - volumetrica a zonei , animand-o si dand un impuls calitatii locuirii in structuri colective in zona . Prin amplasarea obiectivului in zona se aduce un spor important al calitatii ambiental – imagistice a zonei.

Intocmit

Arh. Daniel Popa