



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARIII : **PUZ SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN ID IN IS IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI , SPATII SERVICII SI SPATII COMERCIALE**
- AMPLASAMENT : **MUN. BUZAU , STR. GENERAL GRIGORE BASTAN NR. 6 , UTR 24 , JUD. BUZAU**
- BENEFICIAR : **PRODINVEST '94 SRL**
- PROIECTANT : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- DATA ELABORARII : **IUN 2019**
- PROIECT : **906.19 PUZ**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Terenul este partial ocupat de constructii industriale si anexe cu regim de inaltime parter care vor fi desfiintate in momentul demararii noului proiect).

POT existent = 41,5 %

CUT existent = 0,42

REGIM DE INALTIME existent = P

Prin tema de proiectare elaborata de beneficiar documentatia reglementeaza schimbarea functiunii urbane in vederea construirii unui imobil cu spatii comerciale , birouri , servicii cu functiunile conexe aferente in vederea reconsiderarii si reabilitarii zonei.

Proiectul isi propune detaliera in faza PUZ a reglementarilor strategice de dezvoltare urbana stabilite prin planul urbanistic general si regulamentul local de urbanism aferent ale Mun. Buzau . pentru aceasta identificandu-se tendintele spontane de dinamism economic si social, facand posibila stabilirea obiectivelor , a prioritatilor regulamentulului de urbanism etapa PUZ - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor in conformarea constructiilor si a cailor de comunicatii din zona studiata.

Tema de proiectare , PUG – ul aprobat cat si consultarile cu factorii de decizie din cadrul administratiei publice locale , impreuna cu certificatul de urbanism nr.12 din 14.01.2020 , au stat la baza elaborarii proiectului.

Documentatia a fost elaborata ca urmare a disfunctiilor aparute in zona si a conditionarilor din PUG - ul aprobat al Mun. Buzau , UTR 24 din care face parte amplasamentul studiat .

Odata avizat si aprobat P.U.Z. - ul va putea constitui fundamentul pentru demararea urmatoarelor faze de proiectare pentru realizarea obiectivelor propuse.

P.U.Z. – ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare ale zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Teritoriul de referinta al PUZ in speta are suprafata de 8.924 m² (0,89 ha) se afla in intravilanul Mun. Buzau si cuprinde loturi apartinand domeniului public al administratiei locale cat si in proprietatea

privata a unor persoane juridice si fizice. Acesta este situat in zona de Vest a municipiului , adiacent Cartierului Micro XIV .

Coordonate stereo 70 amplasament :

N : 407300 E : 641350

Teritoriul studiat este delimitat dupa cum urmeaza:

- la Nord – Vest si Nord : Alee Locuinte colective Cartier Micro XIV
- la Sud - Est : Str. Gen. Grigore Bastan si Locuinte colective Cartier Micro XIV
- la Sud - Vest : SC Aris - Co SRL
- la Nord - Est : Locuinte colective Cartier Micro XIV

Beneficiarul – SC Prodinvest'94SRL a initiat documentatia de urbanism PUZ in vederea reglementarii accesului pietonal si carosabil ocazional in incinta formata de imobilele de la adresele amintite mai sus precum si reglementarea construirii pe fiecare parcela din teritoriul studiat in PUZ.

De asemenea se va avea in vedere elaborarea unor reglementari integrate care sa modifice functiunea urbana a unor terenuri din zona studiata in PUZ in conformitate cu functiunea lor actuala

Se vor stabili obiectivele , prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente :

- stabilirea imaginii spatiale configurative a zonei in interiorul ei si in relatie cu localitatea
- stabilirea functiunilor potentiale si refunctionalizarea zonei ;
- stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – POT, CUT, regim maxim de inaltime - conditii care sa asigure rentabilizarea investitiilor in zona;
- integrarea in sistemul general de circulatie, stabilirea tramei stradale care sa asigure functionalitatea zonei;
- stabilirea necesarului de utilitati care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice si servitutile impuse prin aceste trasee .

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- tema de proiectare
- planul urbanistic general al Mun. Buzau aprobat prin HCLM 235 din 29.10.2009 ;
- aviz de oportunitate
- certificatul de urbanism nr.12 din 14.01.2020

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Zona analizata in studiu este situata pe Str. Gen. Grigore Bastan , Cartier Micro XIV .

Zona de studiu va avea o suprafata de 0,89 ha.

Teritoriul studiat se afla in teritoriul administrativ al Mun. Buzau , Jud. Buzau , in intravilanul localitatii .

Zona studiata este situata, conform cu **PUG – MUN. BUZAU** in **unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr. 24** – compusa multifunctional .

Terenul aflat in proprietatea initiatorului PUZ - SC Prodinvest '94 SRL este incadrat urbanistic in Zona ID industrie si depozitare.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Teritoriul pe care se va amplasa obiectivul are o suprafata masurata de 2743 m² (din acte 2732 m²) si este compus din trei loturi, partial ocupate de constructii in momentul demararii prezentei documentatii, aflate in proprietatea SC PRODINVEST '94 SRL .

La demararea investitiei propriu-zise terenul va fi eliberat pentru initierea investitiei propuse .

Loturile care au compus proprietatea rezultata in urma alipirii sunt urmatoarele :

NR. CAD . 50110 = 1065 m² (1075 m² masurata)

NR. CAD. 50108 = 925 m² (926 m² masurata)

NR. CAD. 50104 = 742 m²

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii .

Din punct de vedere functional zona studiata (0,89 ha) este alcatuita din urmatoarele zone :

- la Vest cu Zona ID industrie si depozitare
- la Nord cu Zona L1c locuinte colective medii cu P + 3 – P + 4 niveluri
- la Est cu Zona L1d locuinte colective inalte cu P + 5 – P + 10 niveluri
- la Sud cu Zona de circulatie carosabila principala

BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT	
		ha	%
1	ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE (D)	0,274	30,7
2	ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA (C)	0,144	16,1
3	ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE CU P+5 - P + 10 NIVELURI (L1d)	0,187	21,0
4	ZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII CU P+3 - P + 4 NIVELURI (L1c)	0,287	32,2
	TOTAL	0,892	100,0

Nu exista in zona studiata disfunctionalitati majore fiind asigurate problemele de trafic auto si pietonal , echiparea cu utilitati , zona fiind compusa din spatii industriale si locuinte colective . In imediata vecinatate este situat Parcul Crang.

Dotarile comerciale si de servicii au o pondere scazuta.

In zona nu exista factori poluanti care sa influenteze negativ activitatea comerciala , de servicii sau spatiile de birouri .

CERCETAREA TERENULUI (preluare din Studiul Geotehnic elaborat de SC GEOPEC MASTERY SRL IASI / dr. ing. Andreea Damian)

Amplasamentul studiat se afla situat in partea vestica a mun. Buzău. Terenul nu prezinta denivelari, este stabil și este momentan ocupat de constructii existente si platforme de beton.

Orasul Buzau s-a dezvoltat pe malul drept al raului cu acelasi nume, in zona unde acesta paraseste terasele inalte intrand in zona de ses. Geneza teritoriului pe care s-a construit asezarea este simpla si din punct de vedere geologic este de data recenta , varsta fiind Cuaternar.

Amplasamentul apartine zonei de climat temperat-continental cu puternice influente ale maximului baric al Azorelor în timpul verii și a celui euro-asiatic în perioada friguroasă.

Raionarea climatică a teritoriului național, încadrează Buzăul în următoarele zone:

✓ Conform CR 1-1-4 – 2012, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu $s_{0,k} = 2,0$ kN/m² .

✓ Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referinta a vantului, mediata pe 10 minute, avand 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,50$ kN/m².

Adâncimea de îngheț se consideră la -0,85...-0,90 m de la cota terenului natural sau amenajat. Din aceste considerente, adâncimea de fundare trebuie să fie de minim 1,10 m.

Din punct de vedere al macrozonării seismice, conform P100-1/2013, Municipiul Buzău se încadrează în următorii parametri:

✓ accelerația terenului pentru proiectare: $a_g=0.35 \cdot g$

✓ perioada de colț: $T_c=1,6$ s

Incadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este I - risc geotehnic redus - acumulând 9 puncte.

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare și a condițiilor de realizare a infrastructurii viitoarelor imobile, s-au efectuat două foraje de 4" notat cu F1, F2 (până la adâncimea de 7,50 m). S-au prelevat probe de pământ tulburate care au fost supuse încercărilor geotehnice în laborator de specialitate acreditat.

În urma analizei și interpretărilor datelor geotehnice s-a ajuns la concluzia că perimetrul luat în discuție conține următoarele orizonturi litologice și anume :

- de la suprafață – solul vegetal are o grosime de 0,30 m, urmat de umpluturi eterogene de pământ cu piatră și resturi de materiale de construcții, cu grosimea de 1,10- 1,30 m;

- urmează în adâncime un orizont constituit din depuneri aluvionare fine alcătuite din praf nisipos argilos galbui cenușiu, cu plasticitate mare, plastic vartos spre tare, cu grosimi de 1,70 – 1,80 m;

- este succedat de un strat de argilă prafoasă verzui galbuie, cu plasticitate mare, plastic vartoasă, umedă, cu grosimi de 3,60 – 3,70 m;

- stratul de bază, întâlnit începând cu adâncimea de 6,90 – 7,00 m de la CTN, constituit din pietriș cu nisip, până la adâncimea de 7,50 m unde forajele au fost oprite.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit până la adâncimea de -7,50 m, în zona analizată fiind estimat a fi la adâncimi mai mari de -9,00 m.

Infrastructura va fi realizată prin intermediul fundațiilor de suprafață sau de adâncime, realizate din beton armat, dimensiunile în plan ale fundațiilor fiind alese respectând prevederile reglementărilor tehnice în vigoare: SR EN 1998-5/2006 Eurocod 8, Secțiunea 5.

Stratul în care se va funda este alcătuit din praf nisipos argilos galbui cenușiu, cu plasticitate mare, plastic vartos spre tare, întâlnită după adâncimea de 1,40 - 1,60 m, astfel adâncimea minimă de fundare va fi considerată de 1,70m față de CTN.

Capacitatea portantă reprezintă acea mărime maximă a unei presiuni exterioare care poate fi transmisă terenului de fundare, tasarea rezultată fiind admisibilă pentru construcție (tasarea preluată de construcție în condiții de siguranță).

Presiunea convențională joacă rolul de capacitate portantă a terenului de fundare. Ea se determină pe baza naturii litologice a rocilor din terenul de fundare și pe proprietățile fizice ale acestora.

Valoarea recomandată a presiunii convenționale, la adâncimea de fundare de 1,70m de la CTN, pe stratul de praf nisipos argilos galbui cenușiu, pentru sarcini fundamentale, considerând lățimea tălpii fundației de 1,00 m, conform NP 112-2014, Anexa D, este cuprinsă între 180 ÷ 220 kPa și va fi stabilită cu exactitate în urma întocmirii studiilor geotehnice de detaliu specifice construcțiilor ce vor urma a fi realizate pe amplasamentul studiat.

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.

Se va asigura protecția elementelor de construcție împotriva infiltrărilor apelor în raport cu categoria de umezire admisă, conform normativ C112/86.

La realizarea betoanelor din alcătuirea elementelor de infrastructură, se vor respecta prevederile normativului NE012/99.

Efectuarea lucrărilor de săpătură se va face cu respectarea precizărilor din normativ C169/83.

Săpăturile cu pantă taluz natural se pot executa cu adâncimi de până la:

- 0,75 m în cazul terenurilor necoezive și slab coezive;

- 1,25 m în cazul terenurilor cu coeziune medie (argile prăfoase);
- 2,00 m în cazul terenurilor cu coeziune foarte mare (argile).

Alegerea măsurilor de mai sus în cadrul proiectului se face, în fiecare caz, de proiectant, pe baza analizei următorilor factori:

- clasa de importanță, caracterul și destinația construcțiilor, natura proceselor tehnologice pe care le adăpostesc;

- valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a(g)$;

- costul lucrărilor și consumul de materiale și manoperă în raport cu soluțiile alese, inclusiv costul măsurilor speciale ce trebuie asigurate în timpul execuției și exploatării construcțiilor.

Măsurile de protecție introduse în proiect vor fi justificate prin eficacitatea scontată a măsurilor luate, în raport cu importanța construcțiilor și cu cheltuielile suplimentare pe care le comportă introducerea măsurilor respective.

Pe lângă acestea, în funcție de condițiile locale, se va evita pe cât posibil perturbarea echilibrului hidrogeologic din zonă și ridicarea nivelului apei subterane, nerealizându-se lucrări care pot bara căile naturale de ieșire a apei la zi și curgerea ei către emisarii naturali sau artificiali în funcțiune, sau străpungerea unor orizonturi impermeabile aflate deasupra pânzei freatice.

REGIMUL JURIDIC

Din punctul de vedere al proprietatii asupra terenurilor acestea apartin :

- domeniului public al unitatilor administrativ - teritoriale (Mun. Buzau)
- proprietati private ale persoanelor fizice si juridice .

ECHIPAREA EDILITARA

Rețelele tehnico – edilitare sunt pozate de - a lungul cailor de circulatie din zona :

- energie electrica .
- telecomunicatii
- canalizare
- apa potabila
- gaze naturale

CIRCULATIA

Trama stradala este constituita din Str. General Grigore Bastan cu circulatie in ambele sensuri , avand 2 benzi de circulatie si alei carosabile .

Drumurile au sistem rutier asfaltat de buna calitate .

Accesul auto si pietonal catre teren se face din Str. General Grigore Bastan .

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In abordarea sistemica a analizei perimetrului studiat, s-a avut in vedere corelarea reglementarilor - privind regimul juridic, economic si tehnic , cu reglementarile obligatorii din avizul de oportunitate si cele din PUG (de ordin general si local), aplicandu - se normele in vigoare din domeniul urbanismului si constructiilor.

Autorizarea lucrarilor de construire in perimetrul studiat se va face de catre Primaria Mun. Buzau , in conditiile legii , cu respectarea reglementarilor instituite prin PUZ in speta.

Obiectivele ce se vor edifica vor avea un aspect subordonat cerintelor specifice exprimarii prestigiului investitorului , in acord cu particularitatile sitului , cu caracterul general al zonei implicit cu arhitectura cladirilor cu care se afla in relatie de co – vizibilitate . Astfel se vor lua măsurile adecvate

pentru prevenirea oricărei discriminări bazate pe sex, rasă sau origine etnică, religie sau convingeri, handicap, vârstă sau orientare sexuală în fiecare dintre diferitele etape ale implementării proiectului. În special, accesibilitatea persoanelor cu handicap este unul dintre criteriile care va fi respectat așa cum prevede art. 16 din regulamentul Consiliului European nr. 1083/2006.

Prin P.U.Z. – ul inițiat se vor studia și se vor reglementa posibilitățile de edificare a unui imobil cu spații comerciale, birouri, servicii cu funcțiunile conexe aferente în vederea reconsiderării și reabilitării zonei, respectiv integrarea și armonizarea construcțiilor și a amenajărilor propuse cu cele existente; dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural; rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale; echiparea cu utilități edilitare.

Pentru atingerea telului anunțat anterior, obiectivele centrale ale documentației s-au orientat către:

a. Folosirea unei soluții spațiale volumetrice care să integreze construcțiile propuse și care va exprima imaginea de referință a investitorului;

b. Asigurarea accesibilității eficiente la nivel urban și a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile și pietonale, precum și asigurarea necesarului de spații pentru staționare - auto și pietoni;

c. Asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase a acestei zone pe termen mediu și lung în raport cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș.

Se propune construirea unui imobil de birouri amplasat aproximativ paralel cu strada având la parter spații comerciale. De asemenea sunt propuse funcțiuni conexe, amenajarea de parcuri auto, pe teren și în subsolul edificiului, amplasare panouri publicitare pentru spațiile comerciale.

Construcția va avea regim de înălțime maxim $S + P + 6E$. Acesta se va amplasa astfel încât prin poziție și orientare să nu intre în contradicție cu imobilele învecinate.

Staționarea autoturismelor clienților și lucrătorilor se va organiza în parcarile supraterane și subterane cu o capacitate care se vor studia ulterior la următoarele faze ale proiectului.

Zonele din afara amprentei construcțiilor și neocupate de alei de circulație carosabile și pietonale vor fi plantate cu gazon, arbuști și arbori de talie mică și medie.

Structura de rezistență a construcției se va realiza din cadre și diafragme de beton armat cu fundații din beton armat.

Finisajele interioare și exterioare vor fi de bună calitate și în conformitate cu funcțiunile pe care le deservește.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru teritoriul studiat vor fi:

POT MAX. = 45 %

CUT MAX. = 3,15

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME = $D + P + 6E$

În studiul prezent s-a analizat oportunitatea dezvoltării unui proiect complex care să integreze funcțiuni comerciale, servicii pe terenul, localizat într-o zonă multifuncțională a Municipiului Buzău, pe Str. Gen Grigore Bastan. Luând în considerare caracteristicile amplasamentului, se poate afirma că zona analizată este favorabilă unei dezvoltări de acest tip.

Astfel, proiectul propus se referă la construirea unui imobil de birouri cu și spații comerciale la parter, având un concept bine conturat care să îl diferențieze de oferta actuală și să răspundă exigențelor unei cereri moderne pe piață.

Stabilitatea financiară a investitorilor precum și competiția creată, vor avea o influență favorabilă nivelului preturilor și calității în domeniul serviciilor și comerțului, ceea ce este în interesul cetățenilor. Spațiul comercial va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directă a 15-20 de locuri de muncă permanente și indirecte, aproximativ 70 de locuri de muncă temporare (constructori, soferi).

De asemenea spațiile de birouri vor putea atrage aproximativ 150 – 200 de lucrători în diverse domenii ale serviciilor.

Ca urmare a dezvoltării agenților economici locali, conex investiției, se vor crea în mod indirect și alte locuri de muncă.

Infintarea spatiului comercial propus va permite crearea de noi locuri de munca, corelate cu nevoile sociale.

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 afacerii, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;

- soliditatea financiara a investitorilor ce vor realiza investitia.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul dinspre si catre obiectiv se va face din Str . General Grigore Bastan fara a fi necesare modificari ale racordarii strazii cu platformei de incinta .

In incinta vor fi amenajate aproximativ 20 locuri de parcare auto supraterrane si aproximativ 30 de locuri in parcare subterana.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI .

Prin documentatia PUZ se propune functionalizarea zonei prin rezolvarea aspectelor functional tehnice , inchegarea spatio - functionala si fluentizarea circulatiei.

Prezenta documentatie stabileste zonele functionale propuse pe terenul studiat avand in vedere vecinatatile si propunerile si indicatorii urbanistici din PUG – ul aprobat.

Terenul aflat in proprietatea SC Prodinvest '94 SRL va fi refunctionalizat in zona IS Zona institutii de interes public , servicii , comert.

Pentru celelalte terenuri cuprinse in zona de studiu se pastreaza zonificarea existenta privind functiunea urbana :

- la Vest cu Zona ID industrie si depozitare
- la Nord cu Zona L1c locuinte colective medii cu P + 3 – P + 4 niveluri
- la Est cu Zona L1d locuinte colective inalte cu P + 5 – P + 10 niveluri
- la Sud cu Zona de circulatie carosabila principala

BILANT TERITORIAL PROPOS PENTRU ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE		PROPOS	
		ha	%
1	ZONA INSTITUTII DE INTERES PUBLIC , SERVICII , COMERT (<i>B</i>)	0,274	30,7
2	ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA (<i>C</i>)	0,144	16,1
3	ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE CU P+5 - P + 10 NIVELURI (<i>L/d</i>)	0,187	21,0
4	ZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII CU P+3 - P + 4 NIVELURI (<i>L/c</i>)	0,287	32,2
	TOTAL	0,892	100,0

Bilantul teritorial pentru incinta aflata in proprietatea SC Prodinvest '94 SRL este urmatorul :

**BILANT TERITORIAL / MOBILARE URBANA / PENTRU
PROPRIETATEA CARE A GENERAT PUZ - UL**

ZONE FUNCTIONALE		PROBUS	
		ha	%
1	EDIFICABIL	0,124	45,0
2	CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA DE INCINTA , PARCARI , CIRCULATIE PIETONALA	0,094	35,0
3	SPATII VERZI AMENAJATE	0,056	20,0
	TOTAL	0,274	100,0

ECHIPARE EDILITARA

Exista retele de energie electrica , apa potabila , canalizare , gaze naturale in proximitatea terenurilor studiate , racordurile si bransamentele urmand a fi executate cu acceptul si conditiile proprietarilor acestora. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. La faza PAC se va prevedea executia unui bazin de retentie , dimensionat conform normativelor in vigoare , care sa colecteze apele pluviale de pe platforma exterioara la ploi torentiale si evacuarea acestora dupa incetarea ploii . In eventualitatea executarii de subsoluri la constructie acestea nu vor fi racordate la reseaua de canalizare pentru evitarea inundarii acestora .

Prin intermediul unui bransament individual se va asigura cota necesara de gaze naturale, la centrala termica proprie. Asigurarea documentatiei de cota si proiectele de bransament si utilizare se intocmesc de catre firme autorizate ANRGN.

Extinderile de retele sau mairile de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în conditiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare si de bransare la reseaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Nu sunt permise alimentări cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu (puturi forate , fose septice vidanjabile) .

Terenurile in proprietate sunt traversate de retele de canalizare si energie electrica in conformitate cu avizele detinatorilor de retele.

Se vor respecta toate conditiile impuse prin avizul nr. 30302015085 din 29.01.2020 emis de SDEE Muntenia Nord si avizul nr. 75/26.02.2020 emis de COMPANIA DE APA BUZAU .

4. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

1.PROTECTIA CALITATII APELOR

Toate apele uzate menajere rezultate in urma folosirii grupurilor sanitare si a oficiilor de preparare vor fi colectate si conduse catre reseaua de canalizare stradala . Acestea vor respecta conditiile din NTPA 002/2002 . Se va asigura preepurarea apelor uzate prin echiparea obiectivului cu separator de grasimi si desnisipator , inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor.

2.PROTECTIA AERULUI

Obiectivele ce se vor construi in viitor cu respectarea autorizatiilor si a conditiilor impuse de avizatorii in drept nu vor reprezenta un factor poluant pentru aer.

Gazele evacuate de centralele termice omologate si instalate respectandu – se toata legislatia de autorizare in vigoare prin arderea controlata a gazelor naturale, se vor inscrie obligatoriu in parametrii normati .

Se va avea in vedere folosirea cat mai pronuntata a surselor de energie neconventionale .

3.PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Se vor prevedea materiale si grosimi ale peretilor astfel incat sa se asigure o protectie corepunzatoare impotriva zgomotului atat in interior cat si in exterior.

Eventualele utilaje si aparate folosite in activitatile ce se vor desfasura vor avea emisii de zgomot de max 65 db in conformitate cu normele in vigoare .

4.PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu este cazul

5.SURSE DE POLUANTI ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI.

In incinta nu vor fi deversate hidrocarburi sau alte substante (antigel , lichid frana) poluante pentru sol sau subsol decat in mod cu totul accidental , moment in care se va interveni rapid cu substante neutralizante , nepoluante pentru mediul inconjurator .

6.PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Abordarea implementarii obiectivului in sit va fi una ecologica in spiritul unei depline comuniuni cu natura .

7.PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Nu exista probleme deosebite de vecinatati , distantele fata de acestea fiind la limita legala.

Obiectivul ce se va construi in zona va respecta normele privind igiena precum si conditiile de insorire si vecinatate .

Amplasarea noii constructii va respecta necesarul de insorire a constructiilor vecine de 1 ½ h la solstitiul de iarna .

8. GOSPODARIREA DESEURILOR

In timpul executarii lucrarilor de construire pot rezulta deseuri din materialele de constructie folosite (resturi otel beton , spartura de caramida , beton , lemn) precum si deseuri menajere de la muncitori .

Deseurile metalice (resturi de profile din otel folosit la armare , cuie, etc) sunt colectate de constructor si predate firmelor specializate pentru colectare si reciclare. Deseurile de materiale de constructii sant minimale datorita prefabricarii elementelor de constructie in ateliere specializate si aducerii pe santier la dimensiunile cerute pentru asamblare. Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tabla , amplasate odata cu organizarea de santier a fiecarui obiectiv . Acestea vor fi ridicate periodic si depozitate la rampa de gunoi amenajata de Primaria Buzau.

Colectarea deseurilor in timpul functionarii obiectivelor se va face selectiv pe grupe de material in europubele etanse (metal , plastic , sticla , hartie) amplasate pe o platform special amenajata , acestea fiind ridicate periodic de serviciile de salubritate locala pe baza de contract la doua zile in intervalul 1 aprilie – 1 octombrie si la trei zile in intervalul 1 octombrie - 1 aprilie in conformitate cu H 536 / al.39 / lit. f.

Se va avea in vedere reciclarea deseurilor intr – un procentaj cat mai mare .

Platforma va fi dimensionata conform indicelui maxim de productie si a ritmului de evacuare a gunoiului menajer . Aceasta va fi imprejmuita si impermeabilizata , cu pante de scurgere si dotata cu sistem de spalare si cu sifon de scurgere la reseaua de canalizare.

Platforma va fi intretinuta intr-o permanenta stare de curatenie .

Se va avea in vedere reciclarea deseurilor intr – un procentaj cat mai mare .

9.GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu vor fi comercializate sau manipulate in zona studiata substante toxice si periculoase.

.....

Prin prezentul studiu beneficiarul are posibilitatea de a folosi terenul in proprietate la un nivel ridicat al rentabilitatii , contribuind totodata la imbunatatirea imaginii cadrului urban construit al zonei .

INTOCMIT ARH. DANIEL POPA