

S.C. PROFESIONAL A.T.URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiul Buzau , judetul Buzau.

Telefon : 04338340 , fax : 0338110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA DE LA BUZAU
(FOSTA DEMOCRATIEI), NR.4, NR. CAD. 66285,
MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU.
CONSTRUIRE BRASERIE CU LINIE DE AUTOSERVIRE**

MEMORIU JUSTIFICATIV.

1 – INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII :

- | | |
|-------------------------|---|
| - DENUMIREA PROIECTULUI | - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA DE
LA BUZAU (FOSTA DEMOCRATIEI)
NR. 4, Nr.Cad. 66285, MUNICIPIUL BUZAU,
JUDETUL BUZAU |
| - BENEFICIARI: | - S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. |
| - PROIECTANT: | - S.C PROFESIONAL AT URBAN PROJECT S.R.L. |
| - DATA ELABORARII | - Februarie - 2020 |

1.2. OBIECTIVUL P.U.D.

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. care doreste sa cunoasca conditiile de construire a unei braserii cu linie de autoservire cu regim de inaltime P+1E, pe terenul proprietate personala, situat in intravilan, str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), nr. 4, nr, cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 1, zona centrala a municipiului Buzau, Str.Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr.4, Nr.Cad. 66285, judetul Buzau.

Terenul are accesul auto din aleea carosabila si accesul pietonal din trotuarul Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) conform planului de reglementari urbanistice din documentatie.

Obiectivul prezentului P.U.D. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de eleborare P.U.D.

(INDICATIV GM 009 -2000) si in conformitate cu prevederile Legii nr. 350 /2001 republicata si modificata. privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Odata avizat si aprobat P.U.D. pentru zona studiate va putea constitui baza legala pentru autorizarea investitiilor in zona.

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

Planul Urbanistic De Detaliu se va realiza pe o suprafata de 304,00 mp, teren proprietate personala a beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. in baza certificatului de urbanism Nr. 427 din 03.05. 2019.

Zona studiate in P.U.D. pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. cu regim de inaltime maxim

– Regimul de inaltime P+4 niveluri.

– Procentii spatiale de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim admis propus = 80 %

- C.U.T. maxim admis propus = 2,40

C – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

Terenul proprietate personala a beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTSS.R.L., este amplasat in UTR.1, avand functiunea IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii.

Suprafata de teren detinuta de beneficiar este de 304,00 mp si are in prezent folosinta de teren curti constructii in intravilan, municipiul Buzau, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr 4, judetul Buzau.

P.U.D. pentru aceasta zona, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor urbanistice - functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Amenajarile propuse reflecta dinamismul vietii socio-economice a comunitatii in conditiile imperative a anului 2020 si a urmatorilor ani.

P.U.D. stabileste lucrarile de amenajare din punct de vedere urbanistic ale zonei pentru o mai buna functionalitate si crearea unui ambient echilibrat corespunzator functiunilor zonei in corelatie cu Planul Urbanistic General al municipiului Buzau.

In P.U.D. sunt necesare a se atinge urmatoarele obiective principale:

a) Oportunitatea construirii in zona a locuintelor colective necesare dezvoltarii zonei.

b) Organizare urbanistica la nivelul zonei cu Nr. Cad. 66285.

c) Mobilarea terenului din interiorul parcelei: constructii, circulatie carosabila, parcaje, spatii verzi, spatii aferente depozitarii selective a deseurilor menajere.

d) Stabilirea cailor de circulatie rutiera in incinta, platforme betonate si parcaje.

e) Realizarea utilitatilor necesare in zona.

f) Luarea tuturor masurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa , aer. sol, vegetatie.

g) dezvoltarea economica durabila prin:

- Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;

- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

Aceste construcții vor corespunde din punct de vedere funcțional și structural și se vor încadra în echilibrul compozițional și arhitectural al zonei.

Terenul pe care se vor construi aceste investiții este proprietatea privată a beneficiarului, teren în suprafață de 304,00 mp.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

- PUZ elaborat și aprobat pentru această zonă în care este cuprins și Nr, Cad. 66285.
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție 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 .
- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Lista monumentelor istorice și de cultură din județul Buzău;
- Planuri topografice 1/15000 , 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 33/1994 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 245/2004 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- OUG 243/2000 - privind protecția atmosferei;
- OUG 43/2007 - privind introducerea deliberată în mediu a organismelor modificate genetic;
- OUG 234/2000, - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea 211/2011 – privind regimul deșeurilor;
- H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
- OGR 87/2001 - privind servicii publice 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 pajistilor;
- Legea 289/2002 - privind perdelele forestiere de protecție;

- Legea 24/2007 - privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi.
- Legea 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea 47/2000 - privind stabilirea unor masuri de protectie, a monumentelor istorice, care fac parte din lista patrimoniului mondial;
- Legea 107/1994 a apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 - privind regimul concesiunii;
- H.G.R. 59/1999 pentru modificarea art.2 din HGR nr515/1994
- Legea 44/2008 - Codul Silvic .
- Codul civil

Evaluarea impactului asupra mediului a fost introdusa in legislatia nationala prin:

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, modificata și completata de Legea Nr. 245 din 29 iunie 2004.
- ORDIN nr. 135/74/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si 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);
- Ordinul MAPM nr. 844/24.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului in context transfrontalier și de participare a publicului la luarea deciziei in cazul proiectelor cu impact transfrontalier (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/04/2003), cu modificarile și completarile ulterioare.
- Hotararea de Guvern nr.1074 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificarile și completarile ulterioare.
- OM nr. 117/2004 (MO nr. 184/27.02.2004) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- OM nr. 995/2004 (MO nr. 812/03.10.2004) pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta HG nr. 1074/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

In ceea ce privește protectia naturii armonizarea legislatiei nationale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protectia naturii s-a realizat prin:

- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice. Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 442 din 29/04 /2007, cu modificarile și completarile ulterioare;
- HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania;
- ORDIN nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

- H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervatiilor biosferei, parcurilor nationale si parcurilor naturale si constituirea administratiilor acestora, modificata prin HOTARAREA nr. 1.529 din 1 noiembrie 2004;
- H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arii naturale protejate pentru noi zone;
- H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturala protejata pentru noi zone;
- Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonarii interioare a parcurilor nationale si a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesitatii de conservare a diversitatii biologice;

2. INCADRAREA IN ZONA.

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in zona centrala a municipiului Buzau, UTR1 in intravilanul municipiului Buzau, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr.4, Nr. Cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau, zona definita din punct de vedere urbanistic.

In prezent Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) are front construit continuu la strada, pe partea sud-vest si este mobilata cu cladiri avand o stare buna, cu regimul de inaltime P+3, P+4. In partea de nord – vest a strazii se situeaza o parcare auto si un parc.

Terenul beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. are frontul la strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) de 13,41 m si o adancime de 22,38 m si este neconstruit.

Planul Urbanistic De Detaliu se va realiza pe o suprafata de teren de 304,00 mp.

Zona studiata in P.U.D. pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

- IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, sparii comerciale, spatii prestari servicii. cu regim de inaltime maxim
 - Regimul de inaltime P+4 niveluri.
 - Procentii spatiale de ocupare al terenului:
 - P.O.T. maxim admis propus = 80 %
 - C.U.T. maxim admis propus = 2,40

C – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

Zona servitute comuna - acces auto si in incinta Clubul Copiilor.

Din Nr.Cad. 66285, in partea de nord-vest a incintei se va lasa o suprafata de 20,00 m cu drept de servitute auto catre incinta Clubul Copiilor.

Terenul proprietate personala a beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTSS.R.L., in suprafata de 304,00 mp, este teren cu folosinta de curti constructii in intravilan, UTR 1, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei),

Nr 4, Nr.Cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

In incinta dupa realizarea investitiei propuse se va construi o alee de circulatie auto, (servitute comuna – pentru acces auto si in incinta Clubul Copiilor), spatii verzi, alei pietonale si accese pietonale catre braserie.

Parcarea autoturismelor se va face in parcare detinuta de beneficiar pe numarul cadastral invecinat.

P.U.D. pentru aceasta zona, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor urbanistice - functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Conform referatul geotehnic intocmit pentru acest teren, se poate construi in conditiile respectarii masurilor de proiectare precizate in studiul geotehnic.

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Date geomorfologice si litologice:

Geomorfologic – Terenul se incadreaza in Campia Buzaului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, incrucisate la partea superioara, specifice conului de dejectie al raului Buzau, cum ar fi argile prafoase, prafuri nisipoase, cu trecere in nisipuri cu grosimi de 2-8 m de varsta cuaternara (Holocen).

Acestea sunt urmate in adancime pana la adancimi de cca 30 m de depunerile grosiere ale raului Buzau constituite din pietris, nisip grosier si bolovanis. In continuare pana la adancimi de 200 m apar stratele de Candesti de varsta Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietris, bolovanis cu intercalatii argiloase.

Clima – Clima judetului Buzau, la fel ca in toata tara, este temperat-continentala. Temperaturile maxime se inregistreaza in luna iulie pana la 37 grade, in timp ce temperaturile minime se inregistreaza in februarie -28 grade.

Precipitatiile au caracter neuniform, existand atat ani ploiosi, in care se produc inundatii, cat si ani secetos. Cantitatea medie de precipitatii anuale este in zona de campie si Subcarpati de 700-1000 mm/an.

Incarcari date de vant si zapada – Conform NP 082-2005 “Valori caracteristice ale presiunii de referinta a vantului mediate pe 10 minute, avand 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitatea anuala de depasire), amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului este $p_{dinv} = 0,50$ kN/mp.

Adancimea de inghet – Conform STAS 4054-77 “Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0 grade la adancimea de 0,85m”

Seismicitate – Conform reglementarilor tehnice “Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri” Indicativ P100/1 – 2013, zona de valori de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitatea de depasire in 50 ani, are o valoare $a_g = 0,28g$.

Perioada de colt TC a spectrului de raspuns reprezinta granite dintre zona de valori maxime in spectrul de acceleratii si zona de valori maxime in spectrul de viteze relative. $TC = 1,4$ sec.

Hidrologic – Nivelul apei subterane este controlat de nivelul raului Buzau si se afla la adancimi mai mari de 10,00 m de la TN.

Cercetarea terenului – Studiul geotehnic a fost elaborate in conformitate cu prevederile STAS 3300/2 – 89 si a Indicativului NP074-2007 privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare si al modului de intocmire si verificare a documentatiilor geotehnice pentru constructii.

Volumul si natura lucrarilor executate – Cercetarea terenului de fundare a constat din observatii directe asupra terenului din incinta amplasamentului, precum si din executarea a 3 foraje pana la adancimea de 5,50 m de la T.N., realizate conform planului de situatie.

Concluzii – Amplasamentul studiat se afla situat in partea central-vestica a Mun. Buzau, pe str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) nr. 4. Terenul se prezinta orizontal, stabil si nu este construit.

Incadrarea in categoria geotehnica s-a facut Normativ NP074/2007 si este I, deci cu **risc geotehnic redus** – acumuland 9 puncte.

CONCLUZII

Amplasamentul studiat se afla situat in zona centrala a Mun. Buzau, pe str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), nr. 4, jud. Buzau, la sud-vest de Directia Generala a Finantelor Publice din oras. Terenul se prezinta orizontal, stabil si este construit cu imobile ce urmeaza a fi demolate.

Incadrarea in categoria geotehnica s-a facut Normativ NP074/2007 si este II - risc geotehnic moderat, la adancimea de 2,00 m - acumuland 10 puncte.

Litologic, terenul este constituit la partea superioara din umpluturi, sub care se gasesc depunerile aluvionare fine incrucisate, specifice conului de dejectie al raului Buzau : prafuri argiloase nisipoase galbui si nisipuri prafoase galbui, care stau pe orizontul aluvionar grosier constituit din nisip grosier si pietris cu nisip, intalnit incepand cu adancimea de 3,80-4,00 m la T.N.

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit in forajele executate pana la adancimea de 5,50 m de la T.N., acesta aflandu-se situat la adancimi de peste 10,00 m, astfel ca nu influenteaza negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau in vecinatatea acesteia si nu reduce valoarea factorului de stabilitate in cazul producerii unui seism cu valoarea de varf a acceleratiei pentru cutremure $a_g=0,28g$ caracteristic zonei studiate.

Din punct de vedere al stabilitatii, precizam ca terenul se prezinta in conditii maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

RECOMANDARI

Perimetrul de teren cercetat poate fi folosit pentru amplasarea constructiilor preconizate cu respectarea masurilor de proiectare ce urmeaza a fi prezentate mai jos:

- indepartarea stratului de umpluturi de pe suprafata viitoarelor fundatii.
- La stabilirea adancimii de fundare proiectantul constructor va tine cont de valoarea adancimii maxime de inghet (0,85 m conform STAS 4054/77).
- Alegerea sistemului de fundare ramane la latitudinea proiectantului de rezistenta, dar atragem atentia ca orizontul de praf argilos nisipos are o compresibilitate mare, tasarea acestui strat fiind de cea 4,0 cm pentru o presiune de cea. 150 KPa, iar nisipul prafos situat sub complexul prafos-argilos este afanat.
- In aceste conditii, avand in vedere incarcările transmise de viitoarea constructie, propunem fundarea acesteia prin intermediul unei perne de balast compactat, ce se va realiza pe orizontul de nisip grosier, intalnit incepand cu adancimea de 3,80 m de la T.N. Perna va avea grosimea de 1,50 m sub talpa fundatiei si evazare spre exterior de 1,50 m.
- Se recomanda o presiune conventionala de calcul pe perna de balast, de $PC_{O_{nv}} = 300$ KPa, pentru sarcini fundamentale avand latimea talpii de fundatiei de 1,00 m.
- In cazul in care se opteaza pentru fundarea directa, aceasta se va realiza in trepte de la 2,30-3,00 m de la T.N., pe orizontul de nisip prafos galbui. Se recomanda o presiune conventionala de calcul de baza, pentru sarcini fundamentale avand latimea talpii de fundatiei de 1,00 m, de $PC_{O_{nv}} = 170$ KPa.
- Pentru adancimi mai mici/mari de fundare si latimi diferite de 1,00 m ale talpii fundatiei corectiile se vor face conform STAS 3300/2-85 punctele B2.1, B2.2.
- Fundatiile vor fi prevazute cu centuri.
- In functie de dimensiunile viitoarei constructii, pentru sporirea rigiditatii acesteia, se recomanda separarea in tronsoane cu rosturi de tasare.
- In jurul cladirii se vor prevedea si executa trotuare etanse cu latimea minima de 1 m si panta spre exterior de cea. 5%.
- Sapaturile se vor realiza la taluze provizorii de 1 : 0,75 - 1 :1 in pamanturi prafoase si argiloase si de 1 :1,5 in nisipuri prafoase.
- Se vor respecta prevederile normativului NP120-2004 cu privire la cerintele de proiectare si executie a excavatiilor adanci in zone urbane.

- Se recomanda colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate; in situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat inainte de turnarea betonului.
- Evitarea stagnarii apelor in jurul constructiilor, atat in perioada executiei cat si pe toata durata exploatarii, prin solutii constructive adecvate (trotoare, compactarea terenului in jurul constructiei, executia de strate etanse din argila, pante corespunzatoare, rigole etc.).
- Conform "Indicator de norme de deviz si catalog pentru lucrari de terasamente TS" MLPAT 1995, dupa modul de comportare la sapat, este urmatorul:
- La proiectare si executie se vor respecta prevederile din normativele si STAS-urile in vigoare, in special cele din normativele: SR EN 1997-1:2004, SR EN 1997-2:2007/NB:2008, SR EN ISO 14488-1:2004/AC:2004, NE 0001-94, P100/1-2004, NP112-04, P130-99, STAS 3300/2-85, STAS 4054-77, precum si a Legii securitatii si sanatatii in munca nr. 319/2004 .
- Aceasta enumerare nu este limitativa, ea va fi completata cu eventuale noi legiferari care pot apare intre timp si cu masurile specifice locale.

Fiind o zona intens construita este posibil ca la efectuarea sapaturilor pentru fundatii grosimea umpluturilor sa o depaseasca pe cea intalnita in forajul de cercetare executat, astfel incat la deschiderea sapaturilor pentru fundatii si inainte de turnarea betoanelor se va chema pe santier intocmitorul prezentului studiu pentru receptionarea terenului de fundare si avizarea turnarii betonului.

Confirmarea terenului de fundare si avizarea favorabila pentru turnarea betoanelor se face prin semnarea procesului-verbal de receptie a naturii si calitatii terenului de fundare.

Lipsa acestui proces-verbal discolpa geotehnicianul de orice raspundere privind constructia nou proiectata.

2.3. CAII DE COMUNICATII .

Cai de comunicatii rutiere

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 1, zona centrala a municipiului Buzau, intravilan, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei)i, Nr. 4, Nr.Cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Principala artera de circulatie din zona o reprezinta strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) din care pleaca o artera de circulatie carosabila din care se accede in incinta cu Nr. Cad. 66285 si in incinta Clubului Copiilor.

Strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) este asfaltata si are un profil transversal de 7,00 m, cu o banda de 3,50 m pentru fiecare sens de circulatie. Artera de circulatie carosabila din care se accede in incinta cu Nr. Cad. 66285 are un profil transversal de 5,00 m si este dalat cu dale carosabile.

Pe strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) sau pe trotuare sunt pozitionate retele de apa, canalizare, gaze, energie electrica conform pozitionarilor din planul de situatie.

2.4. Cai de comunicatii feroviare

Zona studiata in P.U.D. nu cuprinde cai de comunicatii feroviare.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Zona studiata in P.U.D. in suprafata de 304,00 mp, cuprinde in situatia existenta teren intravilan (Nr.Cad. 66285) cu folosinta de teren curti constructii:

Zona studiata in P.U.D. pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, sparii comerciale, spatii prestari servicii. cu regim de inaltime maxim

– Regimul de inaltime P+4 niveluri.

– Procentii spatiale de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim admis propus = 80 %

- C.U.T. maxim admis propus = 2,40

C – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

Zona servitute comuna - acces auto si in incinta Clubul Copiilor.

Din Nr.Cad. 66285, in partea de nord-vest a incintei se va lasa o suprafata de 20,00 m cu drept de servitute auto catre incinta Clubul Copiilor.

Terenul studiat prin acest Plan Urbanistic Zonal este in prezent liber de constructii urmand a se realiza o braserie cu linie de autoservire avand regimul de inaltime P+1E respectand prevederile regulamentului de urbanism al PUZ– lui aprobat.

2.4. Disfunctionalitatile zonei

- Zona din UTR 1, Zona centrala a municipiului Buzau neamenajata.

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata in acest P.U.D. in suprafata de 304,00 mp, este situata in teritoriul administrativ al municipiul Buzau, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr. 4, Nr.Cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Conform Extrasului de carte funciara terenul pe care se realizeaza PUD – ul este in suprafata de 304,00 mp, teren curti constructii in intravilan.

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 1, Zona centrala a intravilanului municipiului Buzau, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr.4, Nr.Cad. 66285, judetul Buzau.

Zona studiata in P.U.D. pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

- IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, sparii comerciale, spatii prestari servicii. cu regim de inaltime maxim
 - Regimul de inaltime P+4 niveluri.
 - Procentii spatiale de ocupare al terenului:
 - P.O.T. maxim admis propus = 80 %
 - C.U.T. maxim admis propus = 2,40
- C** – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

In P.U.D. sunt necesare a se atinge urmatoarele obiective principale:

- a) Oportunitatea construirii in zona a unei braserii cu linie de autoservire.
- b) Organizare urbanistica la nivelul zonei in suprafata de 304,00 mp aferenti Nr. Cad. 66285.
- c) Mobilarea terenului din interiorul parcelei cu cladiri, circulatie carosabila, circulatie pietonala, spatii verzi.
- d) Stabilirea cailor de circulatie rutiera, accese.
- e) Realizarea utilitatilor necesare in zona.
- f) Luarea tuturor masurilor pentru protejarea factorilor de mediu : apa , aer. sol, vegetatie.
- g) Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;
 - Reabilitarea, protectia și conservarea mediului.

Aceste constructii vor corespunde din punct de vedere functional si structural si se vor incadra in echilibrul compozitional al zonei.

Terenul pe care se va construi braseria este proprietatea privata a beneficiarului.

Din studiul geotehnic realizat, rezulta ca terenul este stabil si bun pentru construit, cu respectarea recomandarilor din studiu geotehnic .

Fondul construit propus nu polueaza si nu influenteaza calitatea factorilor de mediu sol, aer, apa, vegetatie.

- In zona nu sunt prezenti factori poluanti iar spatiile verzi ce se vor amenaja vor influenta in mod favorabil factorii de mediu .
- Zona studiata in PUD nu este cuprinsa in zona de protectie al monumentelor Istorice.

UTILITATI SITUATIA EXISTENTA

Alimentarea cu apa

Pe terenul cu nr. Cad. 66285 este situata o retea de apa potabila din reseaua centralizata a municipiului Buzau. Pentru realizarea braseriei pe acest teren este necesara devierea retelei pe latura de nord-est a incintei. Braseria va fi alimentata cu apa potabila de la reseaua existenta in incinta, racordata la reseaua stradala – Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Canalizare

Investitia ce se va realiza pe terenul cu Nr. Cad. 66285 se va racorda la reseaua de canalizare centralizata a orasului. Apele uzate vor fi dirijate catre reseaua de canalizare existenta, racordata la reseaua stradala – Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Retele electrice

Terenul cu nr. Cad. 66285 este traversat de o retea de energie electrica subterana care se va devia pe latura de sud-vest a terenului. Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de energie electrica existenta in zona.

Retele de gaze

In prezent exista retea de gaze pe str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) la care se va racorda investitia.

Retele de telecomunicatii

Zona studiata in P.U.D. cuprinde retele de telecomunicatii

Caii de comunicatie rutiera

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 1, zona centrala a municipiului Buzau, intravilan, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr. 4, Nr.Cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Principala artera de circulatie din zona o reprezinta strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) din care pleaca o artera de circulatie carosabila din care se accede in incinta cu Nr. Cad. 66285 si in incinta Clubului Copiilor.

Strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) este asfaltata si are un profil transversal de 7,00 m, cu o banda de 3,50 m pentru fiecare sens de circulatie. Artera de circulatie carosabila din care se accede in incinta cu Nr. Cad. 66285 are un profil transversal de 5,00 m si este dalat cu dale carosabile.

Pe strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) sau pe trotuare sunt pozitionate retele de apa, canalizare, gaze, energie electrica conform pozitionarilor din planul de situatie.

Caii de comunicatie feroviara.

Zona studiata in P.U.D. nu cuprinde cai de comunicatii feroviare.

Disfuncionalitatile zonei

- Zona din UTR 1, Zona centrala a municipiului Buzau neamenajata.

OPORTUNITATI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre :

- Construire cladiri cu functiunile de IS.
- Amenajari de alei carosabile, alei pietonale si spatii verzi in incinta
- Realizarea iluminatului incintei

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior si in acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal pentru UTR 1, zona centrala al municipiului Buzau a rezultat ca este necesar a se dezvolta in zona studiata functiunea de IS.

PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 1, zona centrala al municipiului Buzau, in intravilan, Str.Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr. 4, Nr.Cad. 66285, judetul Buzau.

Accesul in incinta se face din aleea carosabila dalata.

Beneficiarul S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. doreste ca prin acest PUD sa cunoasca conditiile de construire a unei braserii cu linie de autoservire, cu regim de inaltime P+1E, pe terenul proprietate personala, situat in intravilan, str.Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), nr.4, nr.cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau. In prezent acest teren este liber de constructii. Planul Urbanistic De Detaliu se va realiza pe suprafata de 304,00 mp, teren proprietate personala a beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTSS.R.L..

PREVEDERI ALE P.U.Z.

Zona studiata in P.U.D. a fost reglementata printr-un PUZ aprobat, in care pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

- IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, sparii comerciale, spatii prestari servicii. cu regim de inaltime maxi
 - Regimul de inaltime P+4 niveluri.
 - Procentii spatiale de ocupare al terenului:
 - P.O.T. maxim admis propus = 80 %
 - C.U.T. maxim admis propus = 2,40
- C – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

Conform reglementarilor Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru aceasta zona, aliniamentul construit la str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) se va stabili astfel :

- se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament.

Retragerile minime obligatorii a cladirilor pentru constructiile amplasate in incinta cu Nr. Cad. 66285 va fi de 0,40 m, fata de aliniamentul spre str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Amplasarea constructiei fata de limitele laterale ale incintei se va face tinand cont de prevederile Codului Civil.

P.U.D. pentru aceasta zona, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor urbanistice functionale, tehnice si estetice ale zonei cu respectarea reglementarilor prevazute in PUZ -ul aprobat pentru aceasta zona.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul in suprafata de 304,00 mp, pe care se vor construi functiunile amintite mai sus, are folosinta actuala conform extrasului de carte funciara de teren curti constructii.

In P.U.D. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent si amplificarea spatiilor verzi prin plantarea de spatii verzi joase in incinta. Beneficiariul investitiei va face o sistematizare verticala a terenului detinut si dupa executarea constructiei va planta pomi arbusti ornamentali creand in incinta un ambient placut si echilibrat pentru viitoarea investitie .

Prin construirea noii investitii se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unui ambient echilibrat si valoros in relatia fond construit si plantat.

Solutiile de detaliu vor fi date odata cu elaborarea documentatiilor tehice necesare construirii obiectivului.

Aleile cu circulatie auto si parcarile din incinta vor fi realizate din dale inierbate pentru marirea suprafetei spatiilor verzi.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Cai de circulatii rutiera

Zona studiata in acest P.U.D. este situata in UTR 1, zona centrala a municipiului Buzau, intravilan, Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr. 4, Nr.Cad. 66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Principala artera de circulatie din zona o reprezinta strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) din care pleaca o artera de circulatie carosabila din care se accede in incinta cu Nr. Cad. 66285 si in incinta Clubului copiilor.

Din terenul beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. cu Nr. Cad. 66285, in partea de nord – vest a incintei, o suprafata de 20,00 m vor fi cu servitute comuna pentru accesul si la Clubul Copiilor.

Strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) este asfaltata si are un profil transversal de 7,00 m, cu o banda de 3,50 m pentru fiecare sens de circulatie. Artera de circulatie carosabila din care se accede in incinta cu Nr. Cad. 66285 are un profil transversal de 5,00 m si este dalat cu dale carosabile.

Pe strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) sau pe trotuare sunt pozitionate retele de apa, canalizare, gaze, energie electrica conform pozitionarilor din planul de situatie.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost realizat pentru terenul cu Nr. Cad. 66285 in vederea construirii unei braserii cu linie de autoservire cu regimul de inaltime P+1E.

Zona studiata in P.U.D. tinand cont de reglementarile PUZ- lui aprobat, pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

PREVEDERI ALE P.U.D.

Zona studiata in P.U.D. a tinut cont de reglementarile PUZ – lui aprobat, pentru aceasta zona si pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut conform bilantului de incinta:

- Zona construita (braserie cu linie de autoservire, cu regim de inaltime P+1) – 48,23 %;
- Zona teren spatii verzi – 4,04 %;
- Zona circulatie pietonala – trotuare – 19,18 %;
- Zona cai de comunicatie rutiera – servitute – 4,53 %

Retragerile minime obligatorii a cladirilor pentru constructiile amplasate in incinta cu Nr. Cad. 66285 va fi de 0,40 m, fata de aliniamentul spre str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Amplasarea braseriei cu linie de autoservire fata de limitele laterale ale incintei se va face tinand cont de prevederile codului Civil.

P.U.D. pentru aceasta zona, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor urbanistice functionale, tehnice si estetice ale zonei cu respectarea reglementarilor prevazute in PUG -ul aprobat pentru municipiul Buzau.

Amplasarea si construirea in incinta se va face respectand regulamentul de urbanism al acestui P.U.D. corelat cu reglementarile Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Buzau. Amplasarea constructiei se va face pe teren liber de sarcini.

DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI

In aceasta incinta, pe terenul in suprafata de 304,00 mp, se doreste construirea unei braserii cu linie de autoservire cu o suprafata construita de 208,80 mp, o suprafata desfasurata de 417,40 mp si cu regimul de inaltime P+1E. Braseria se va amplasa la 0,40 m fata de aliniamentul strazii Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) si la 0,80 m fata de limita proprietatii la nord – est.

Prin realizarea acestei investitii in baza certificatului de urbanism Nr 427 din 03.05.2019, va rezulta o cladire cu suprafata construita de 208,80 mp si suprafata desfasurata de 417,40 mp. Cladirea va avea regimul de inaltime P+1E si se va obtine un procent de ocupare a terenului de 48,23 %.

Accesul clientilor se va face din trotuarul strazii Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) iar aprovizionarea cu materie prima a braseriei se va face prin drumul de servitute situat in partea de nord-vest a incintei.

Braseria va avea la parter :

- Sala desevice clienti cu 48 locuri la mese si 14 locuri la terasa;
- Grup sanitar persoane cu handicap;

- Bucatarie calda si bucatarie rece;
- Spalator;
- Vestiar personal cu baie;
- Spatiu pubele.

Braseria va avea la etaj :

- Sala de servire clienti cu 40 locuri la mese si 14 locuri la terasa;
- Grupuri sanitare pe sexe;

Cladirea nu va avea imprejmuire decat in partea de nord - vest unde sunt amplasate pubelele pentru depozitarea deseurilor menajere. Aceasta imprejmuire se va realiza cu un soclu de beton armat pe o inaltime de 40 cm si pana la $h = 1,50$ m cu plasa bordurata si gard viu. Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizarea verticala catre spatiile verzi din incinta pentru impiedicarea patrunderii apelor pluviale pe terenurile invecinate.

Structuri de rezistenta

Structura de rezistenta a cladirii ce se va realiza in incinta propusa prin P.U.D. va avea structura de rezistenta mixta realizata din metal si zidarie de caramida.

Compartimentarile interioare se vor realiza din gips – carton duble realizandu-se ziduri de 15 cm grosime

La realizarea constructiilor se va prefera folosirea materialelor locale si a stilului arhitectural specific zonei pentru functiunea de institutie si servicii.

Finisaje interioare:

Tencuieli driscuite fin pe zidurile de inchidere;

Glet si zugraveli lavabile la pereti ghips – carton;

Pardoseli gresie portelanata;

Tamplarie P.V.C.

Finisaje exterioare:

Tencuieli driscuite fin pe zidurile de inchidere;

Termosistem si tencuieli lavabile ;

Pardoseli gresie portelanata de exterior terasa si trepte;

Tamplarie P.V.C.

BILANT TERITORIAL INCINTA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1	- Suprafata construita (braserie cu linie de autoservire P+1) .	208,80 mp	48,23 %
2	- Zona teren spatii verzi .	18,50 mp	4,04 %
3	- Zona circulatie pietonala trotuare	58,70 mp	19,18 %
4	- Zona teren servitute circulariei rutiere	20,00 mp	4,53 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	304,00 mp	100,00%

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu apa

Pe terenul cu nr. Cad. 66285 este situata o retea de apa potabila din reseaua centralizata a municipiului Buzau. Pentru realizarea braseriei pe acest teren este necesara devierea retelei pe latura de nord-est a incintei. Braseria va fi alimentata cu apa potabila de la reseaua existenta in incinta, racordata la reseaua stradala – Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Canalizare

Investitia ce se va realiza pe terenul cu Nr. Cad. 66285 se va racorda la reseaua de canalizare centralizata a orasului. Apele uzate vor fi dirijate catre reseaua de canalizare existenta, racordata la reseaua stradala – Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Rețele electrice

Terenul cu nr. Cad. 66285 este traversat de o rețea de energie electrică subterană care se va devia pe latura de sud-vest a terenului. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua de energie electrică existentă în zona.

Rețele de gaze

În prezent există rețea de gaze pe Str. Sfântul Sava de la Buzău (fosta Democratiei) la care se va racorda investiția.

Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.D. cuprinde rețele de telecomunicații

Căi de comunicație rutieră

Zona studiată în acest P.U.D. este situată în UTR 1, zona centrală a municipiului Buzău, intravilan, Str. Sfântul Sava de la Buzău (fosta Democratiei), Nr. 4, Nr.Cad. 66285, municipiul Buzău, județul Buzău.

Principala arteră de circulație din zona o reprezintă Str. Sfântul Sava de la Buzău (fosta Democratiei) din care pleacă o arteră de circulație carosabilă din care se accede în incintă cu Nr. Cad. 66285 și în incintă Clubului copiilor.

Din terenul beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. cu Nr. Cad. 66285, în partea de nord – vest a incintei, o suprafață de 20,00 m vor fi cu servitute comună pentru accesul și la Clubul copiilor.

Strada Sfântul Sava de la Buzău (fosta Democratiei) este asfaltată și are un profil transversal de 7,00 m, cu o bandă de 3,50 m pentru fiecare sens de circulație. Artera de circulație carosabilă din care se accede în incintă cu Nr. Cad. 66285 are un profil transversal de 5,00 m și este dalat cu dale carosabile.

Pe Str. Sfântul Sava de la Buzău (fosta Democratiei) sau pe trotuare sunt poziționate rețele de apă, canalizare, gaze, energie electrică conform poziționarilor din planul de situație.

Căi de comunicație feroviară.

Zona studiată în P.U.D. nu cuprinde căi de comunicații feroviare.

PROBLEME DE MEDIU

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Buzău au fost studiate problemele de mediu, unde nu au fost semnalate probleme majore pentru zona studiată și zonele învecinate.

Amplasamentul

Zona studiată în acest P.U.D. în suprafață de 304,00 mp, este situată în teritoriul administrativ al municipiului Buzău, Str. Sfântul Sava de la Buzău (fosta Democratiei), Nr. 4, Nr.Cad. 66285, județul Buzău.

Terenul studiat este liber de construcții și nu este amenajat.

Această construcție 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 braseria este proprietatea privata a beneficiarului, teren fiind in suprafata de 304 mp.

Din studiul geotehnic realizat, rezulta ca terenul este stabil si bun pentru construit, cu respectarea recomandarilor din studiu geotehnic .

Fondul construit existent si propus nu polueaza si nu influenta negativ calitatea factorilor de mediu sol, aer, apa, vegetatie.

- In zona nu sunt prezenti factori poluanti iar spatiile verzi existente faciliteaza in mod favorabil factorii de mediu si nu au fost evidentiata existenta unor riscuri naturale sau antropice.
- Zona studiata in PUD nu este cuprinsa in zona de protectie al Monumentelor Istorice din municipiul Buzau

SURSELE DE POLUANTI

Sursele de poluanti pentru ape , concentratii si debite masice de poluanti rezultati pe faze tehnologice si de activitate.

- Nu sunt surse de poluare a apelor. Pe terenul cu nr. Cad. 66285 este situata o retea de apa potabila din reseaua centralizata a municipiului Buzau. Pentru realizarea braseriei pe acest teren este necesara devierea retelei pe latura de nord-est a incintei. Braseria va fi alimentata cu apa potabila de la reseaua existenta in incinta, racordata la reseaua stradala – Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

- Investitia ce se va realiza pe terenul cu Nr. Cad. 66285 se va racorda la reseaua de canalizare centralizata a orasului. Apele uzate vor fi dirijate catre reseaua de canalizare existenta, racordata la reseaua stradala – Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Concentratiile si debitele masice de poluanti evacuati in mediu, locul de evacuare sau emisarul;

- Nu este cazul.

Sursele de poluanti pentru aer, concentratiile si debitele masice de poluanti rezultati si caracteristicile acestora pe faze tehnologice sau de activitate;

- Nu sunt surse de poluare.

Surse de zgomot si de vibratii:

- Din activitatea desfasurata nu sunt surse de zgomot si vibratii
Nivelul de zgomot si de vibratii sunt la limita incintei obiectivului dat de circulatia carosabila - este in limita admisa.

Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;

- Nu este cazul

Surse de radiatii;

- Nu este cazul.

Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;

- Nu este cazul.

Sursele de poluanti pentru sol si subsol;

- Apele uzate menajere vor fi dirijate catre reseaua de canalizare prin conducte etanse.

Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului ;

- Apele uzate menajere vor fi dirijate catre reseaua de canalizare prin conducte etanse.

Descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, in special: populatia, fauna, flora, apa , aerul , factori climatici, peisajul si interrelatiile dintre acesti factori

- Nu este cazul. – nu este zona protejata

Poluantii si activitatile ce pot afecta ecosistemele acvatice si terestre;

- Nu este cazul

Lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate;

- Nu este cazul.

Distanta fata de asezarile umane si obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, diverse asezaminte, zone de interes traditional, etc...

- Prin lucrarile ce se vor executa la aceste obiective, nu exista riscul de afectare a așezarilor umane sau alte obiective de interes public (respectiv monumentele istorice și de arhitectura).
- Zona studiata in PUD nu este cuprinsa in zona de protectie a Monumentelor Istorice din municipiul Buzau.

Tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;

Colectare

- Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in incinta, in containere pe platforme betonate special amenajate pana la ridicarea lor. Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi special amenajata.

Depozitare

Depozitarea deseurilor reciclabile se va face selectiv in containere amplasate pe o platforma betonat special amenajata.

Deseurile nereciclabile se vor depozita selectiv pe platforme special amenajate in pubele pana la ridicarea lor, de servicii specializate in baza unui contract .

Faza de executie

Implementarea proiectelor va implica derularea unor activitati care vor genera inevitabil o serie de categorii de deșeuri recuperabile și nerecuperabile.

Categoriile de activitati generatoare de deșeuri sunt reprezentate de :

- ↳ lucrari de excavare;
- ↳ lucrari de constructie;
- ↳ organizarea de șantier.

Deșeurile rezultate în perioada de execuție vor proveni în special din operațiunile de construire.

Referitor la deșeurile menajere, acestea vor fi constituite din hartie, pungi/folii de polietilena, ambalaje PET, materii organice (resturi alimentare) rezultate de la personalul de execuție.

Colectarea deșeurilor menajere rezultate în urma activităților desfășurate de muncitori se va efectua în puștele special destinate. Eliminarea va fi efectuată la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere prin grija beneficiarului, pe baza unui contract ferm cu administratorul depozitului.

Deșeurile metalice și PVC recuperabile vor fi transportate în bazele de colectare pentru comercializare și reutilizare.

Categoriile de deșeuri nerecuperabile rezultate în urma executării lucrărilor sunt: pământ excavat (17.05.04 - Cod cf. H.G. 854/2002), fiind considerat deșeuri de construcții inerte și conform H.G. nr. 349/2005 și a Ord. nr. 95/2005 se pot depozita fără testare în depozite autorizate.

Deșeurile recuperabile din activitatea de construcție vor fi depozitate și transportate în vederea evacuării, reciclării sau reutilizării.

Pământul rezultat în urma săpăturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzător reprezintă un deșeu și va trebui transportat ca atare la un depozit de deșeuri inerte.

Deseuri rezultate din faza de exploatare a obiectivului

Deseurile menajere rezultate vor fi depozitate pe o platformă din beton armat, în puștele ecologice, până la transportul lor la groapa de gunoierie ecologice de către firme specializate de salubritate pe baza unui contract.

Substanțele toxice și periculoase, produse, folosite, comercializate;

- Nu este cazul.

Modul de gospodărire a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

- Nu este cazul.

Lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor adverse semnificative asupra mediului se vor efectua următoarele lucrări directe:

- lucrări de nivelare a terenului
- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat;
- lucrări de însămânțare cu gazon și plantare de arbuști ornamentali în spațiul verde;
- lucrări de delimitare cu borduri a spațiilor verzi și a căilor de acces.

Organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

Lucrări de refacere a amplasamentului

- Nu se identifică situații de risc potențial, zona și factorii de mediu nefiind afectați.
- Prin proiect se promovează investiții și tehnologii prietenoase cu mediul, fără impact

negativ semnificativ asupra mediului.

- In conditii normale de functionare și intretinere, lucrarile proiectate au un efect nesemnificativ asupra mediului. In consecinta nu sunt necesare lucrari de anvergura pentru refacerea mediului in zona amplasamentului.
 - Lucrarile pentru refacerea mediului in zona amplasamentului dupa finalizarea constructiilor constau din:
 - o colectarea și evacuarea de pe amplasament a deșeurilor rezultate din activitatea de constructie;
 - o demolarea și evacuarea dotarilor temporare ale constructiilor (baracamente, depozite ale organizarii de șantier sau amenajate la fronturile de lucru);
 - o nivelarea terenului, inierbarea și amenajarea peisagistica a suprafetelor de teren ocupate temporar in perioada de executie.

Masuri de reducere a riscului

- o verificarea la perioadele normate, a instalatiilor electrice;
- o verificarea indicatoarelor de interzicere a accesului in anumite zone, a placutelor indicatoare cu insemne de pericol;
- o intocmirea unui plan de interventii in caz de situatii neprevazute sau a unor fenomene meteorologice extreme (precipitatii, furtuni) ; planul va prevedea in special masurile de alertare, informare, punere la adăpost a bunurilor degradabile, solutii pentru minimizarea efectelor - se vor asigura mijloacele materiale pentru interventia in astfel de cazuri.

Plan de urgenta cu masuri de interventie

Planul de urgenta stabileste competentele specifice și procedurile de urmat in caz de accidente. Urgenta apare ori de cate ori exista o situatie diferita de cea normala, de natura sa creeze o conditie de pericol, imediat sau potential, pentru persoane, mediu sau bunuri.

Planul de urgenta trebuie sa cuprinda in mod obligatoriu:

- responsabilul pentru siguranta activitatii;
- personalul și atributiile lor specifice;
- sarcinile echipei de interventie pentru urgente;
- procedurile operative de tratare a diferitelor situatii;
- colaborarea cu echipele de interventie externe.

Cu toate ca echipamentele și mijloacele de urgenta se utilizeaza din fericire rar, atunci cand sunt necesare, ele trebuie sa functioneze perfect, intrucat de acest lucru poate depinde siguranta uneia sau mai multor persoane. Ele trebuie sa fie la indemana pentru a putea fi folosite imediat.

De aceea este necesar ca zonele din fata lor sa fie intotdeauna libere de orice obstacol, astfel incat accesul sa fie imediat.

Prevederi pentru monitorizarea mediului.

Automonitorizarea tehnologica consta in verificarea permanenta a starii de functionare a :

- o sistemului de colectare a apelor uzate ;
 - o drumurilor din incinta.
- In incinta pe 10,02% din suprafata terenului se vor amenaja spatii verzi inalte si joase.

Aleile circulabile din incinta vor fi realizate din dale inierbate pentru marirea suprafetei spatiilor verzi.

- Sistemele rutiere din incinta vor fi de buna calitate, cu inbracaminti asfatice definitive si vor avea trotuare si alei pentru circulatia pietonilor. In incinta se vor amenaja accese si platforme betonate pentru intrarea si iesirea autoturismelor si a masinilor de interventii speciale.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.

Proprietate privata

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Servitute de trecere

- terenuri proprietate privata a beneficiarului in suprafata de 20,00 mp, situat in partea de nord - vest a proprietatii, amplasat conform planului de situatie va fi cu drept de servitute acces auto si pietonal catre Clubul Copiilor Buzau.

4 CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu realizat pentru aceasta zona, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor urbanistice - functionale, tehnice si estetice ale terenului situat in municipiul Buzau, intravilan, Str Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr 4, cu Nr.Cad 66285, teren in suprafata de 304,00 mp.

Zona studiata in P.U.D. pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, sparii comerciale, spatii prestari servicii. cu regim de inaltime maxim

– Regimul de inaltime P+4 niveluri.

– Procentii spatiale de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim admis propus = 80 %

- C.U.T. maxim admis propus = 2,40

C – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

PREVEDERI ALE P.U.D.

Zona studiata in P.U.D. a tinut cont de reglementarile PUZ – lui aprobat, pentru aceasta zona si pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut conform bilantului de incinta:

- Zona construita (braserie cu linie de autoservire, cu regim de inaltime P+1) – 48,23 %;

- Zona teren spatii verzi – 4,04 %;

- Zona circulatie pietonala – trotuare – 19,18 %;

- Zona cai de comunicatie rutiera – servitute – 4,53 %

Retragerile minime obligatorii a cladirilor pentru constructiile amplasate in incinta cu Nr. Cad. 66285 vor fi de 0,40 m, fata de limita proprietatii spre str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Au fost rezolvate utilitatile necesare investitiilor propuse:

- Apa potabila necesara pentru investitiile propuse va fi obtinuta prin racord la reseaua stradala de apa existenta.

- Apelor uzate menajere se vor dirija catre reseaua centralizata de canalizare a orasului.
- Energia electrica si gazele vor fi obtinute prin racord la retelele existente.

Dupa aprobarea P.U.D - lui impreuna cu regulamentul aferent, prevederile acestuia vor constitui baza legala pentru autorizarea lucrarilor de construire in zona.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA DE LA BUZAU
(FOSTA DEMOCRATIEI),
NR.4, NR. CAD. 66285, MUNICIPIUL BUZAU,
JUDETUL BUZAU.**

CONSTRUIRE BRASERIE CU LINIE DE AUTOSERVIRE

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.D.**

- | | |
|----------------------|--|
| - DENUMIREA LUCRARI: | - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA
DE LA BUZAU, NR. 4, Nr.Cad. 66285,
MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU |
| - BENEFICIARI: | - S.C. ROBINIO EVENTSS.R.L. |
| - PROIECTANT: | - S.C PROFESIONAL AT URBAN PROJECT |
| - DATA ELABORARII | - Februarie - 2020 |

DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor zone functionale in zona studiata, in acest Plan Urbanistic de Detaliu, teren situat in intravilanul municipiului Buzau, Str.Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr.4, Nr.Cad.66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului de intravilan studiat prin P.U.D.

1.2 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic de Detaliu conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

2. Baza legala

La baza elaborarii Planului Urbanistic de Detaliu a stat Certificatul de Urbanism nr. 427/03.05.2019 eliberat de Primaria municipiului Buzau pentru S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. in

vederea construirii unei braserii cu linie de autoservire, in municipiul Buzau, intravilan, Str Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr 4, cu Nr.Cad 66285, judetul Buzau.

Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata.

La baza elaborarii regulamentului local au stat Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism precum si Lege 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism impreuna cu Planul Urbanistic De Detaliu cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism
- emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona studiata PUD.
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent P.U.D. aprobat.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Prin intocmire P.U.D. pentru aceasta zona sunt prevazute a se amplasa functiuni care nu polueaza factorii de mediu apa, aer, sol. si au fost luate toate masurile pentru a nu se intampla acest lucru.

Terenul pe care se va amplasa braseria nu este cuprins in zone de protectie a cladirilor cu valoare istorica sau in zone protejate „Natura 2000”.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil cu completarile si modificarile ulterioare si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locuri special amenajate in incinte proprii si apoi transportate periodic de serviciile de salubritate la gropile de gunoi ecologice special amenajate.

- Apa potabila necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin racord la reseaua stradala existenta.
- Apelor uzate menajere se vor dirija catre reseaua centralizata de canalizare a orasului.
- Energia electrica va fi obtinuta prin racord la reseaua electrica existenta.
- In incinta studiata pe 4,04 % din suprafata terenului se vor amenaja spatii verzi medii si joase.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Constructiile realizate in zona vor fie de buna calitate cu structuri de rezistenta care sa prezinte siguranta in exploatare.

Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere al aspectului, functiunilor pentru care se construiesc, a cerintelor functionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

4. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Retragerile minime obligatorii a cladirilor amplasate in incinta cu Nr. Cad. 42854 vor fi de 0,40 m, fata de aliniamentul la Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Amplasarea cladirii fata de limitele laterale ale incintei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul in incinta studiata in PUD, se va face din Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), prin aleea carosabila situata in partea de sud-vest a incintei, asigurandu-se si accesul masinilor de interventii pompieri, salvare si alte interventii prin acces cu o latime de 3,50 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Apa potabila necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin racord la retea stradală existenta.
- Apelor uzate menajere se vor dirija catre retea centralizata de canalizare a orasului.
- Energia electrica si gazele vor fi obtinute prin racord la retelele existente.

Pe terenul pe care se va construi braseseria cu linie de autoservire sunt prezente o conducta de apa potabila si o linie electrica care alimenteaza retea de iluminat public. Aceste conducte vor fi deviate cu fondurile beneficiarului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Incinta are forma si dimensiunile suficient de mari pentru a fi construibila. Suprafata parcelei cu Nr Cad. 66285 si terenul are la strada deschiderea de 13,41 m si adancimea de 22,34 m.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale.

Conform reglementarilor Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Buzau pe acesta suprafata de teren intravilan, Str Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr 4, cu Nr. Cad 66285, teren in suprafata de 304,00 mp, se pot realiza urmatoarele constructii:

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
DIN INTRAVILAN

IS - Zona pentru institutii si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii.

Zona studiata in P.U.D. pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

IS – Zona pentru institutii si servicii de interes general, sparii comerciale, spatii prestari servicii. cu regim de inaltime maxim

– Regimul de inaltime P+4 niveluri.

– Procentii spatiale de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim admis propus = 80 %

- C.U.T. maxim admis propus = 2,40

C – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

- Amplasarea constructiilor in incinta – conform Codului Civil.

- Deschideri minime ale parcelelor la strada 12,00 m.

- utilizari admise.

- institutii, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;

- lacașuri de cult;

- comert cu amanuntul;

- activitati manufacturiere;

- depozitare mic-gros;

- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;

- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;

- sport și recreere in spatii acoperite;

- parcaje la sol și multietajate;

- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spatii plantate - scuaruri;

- locuinte cu partiu obișnuit;

- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

- utilizari admise cu conditionari.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale :

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific și vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii.

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre constructii cu conditia sa se mentina accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, și sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

- utilizari interzise.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile/toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Sv - Zona spatii verzi

- Plantii in incinta de spatii verzi, plantatii joase si medii pe o suprafata de 4,04 %.
- Aleile circulabile din incinta vor fi realizate din dale inierbate pentru marirea suprafetei spatiilor verzi in incinta.

Permisuni

- se pot autoriza lucrari de plantare, amenajari si protejare.
- se pot autoriza lucrari de intretinere cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al spatiilor verzi.
- se poate autoriza amplasarea de obiecte de mobilier urban sau placute de avertizare, care imbunatatesc aspectul ambiental al zonei

Conditionari si restrictii:

- Nu se autorizeaza constructia de cladiri
- Nu se vor autoriza amplasarea de mobilier urban care ar stinjeni circulatia rutiera in zona.

C - Zona pentru Cai de comunicatii rutiere

Din terenul beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. cu Nr. Cad. 66285, in partea de nord – vest a incintei, o suprafata de 20,00 m vor fi cu servitute comuna pentru accesul auto si pietonal si la Clubul Copiilor.

Permisuni

Se pot autoriza in incinta studiata in PUD :

- Lucrari noi de construire pentru: alei carosabile, platforme betonate.
- Se pot autoriza lucrari de modernizare, reparatii, intretinere a lucrarilor existente .

Aleile circulabile din incinta vor fi realizate din dale inierbate pentru marirea suprafetei spatiilor verzi.

Conditionari si restrictii

- Nu sunt permise amplasarea in incinta de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce pot stanjeni vizibilitatea conducatorilor auto.

- Sunt permise a se realiza in zona numai functiunile prevazute in Planul Urbanistic de Detaliu, constructii ce vor avea documentatii intocmite si executate de specialisti autorizati in domeniu.

Intocmit
Arh. TOMOIU ANA