



SIGNUM SRL

ARH. DANIEL POPA / NR. OAR 3360 / BUZAU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI : **PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL BUNURI DE LARG CONSUM**

AMPLASAMENT : **JUD. BUZAU / MUN. BUZAU / STR. TRANSILVANIEI NR. 132**

FAZA DE PROIECTARE : **INFORMARE SI CONSULTARE PUBLIC**

BENEFICIAR / INITIATOR : **SC ROMCARBON SA**

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

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din Str. Transilvaniei Nr. 132 pentru construirea unui centru comercial cu anexele si utilitatile aferente.

La baza prezentului studiu stau reglementarile din PUG si RLU Mun. Buzau aprobat prin HCL nr. 235/29.10.2009 si Certificatul de Urbanism nr. 996 din 25.10.2019.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Situatia juridica

Terenul care a generat prezenta documentatie de urbanism este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Acesta are o suprafata de 11557 m² in acte si 12090 m² suprafata masurata si este compus din 6 loturi partial ocupate de constructii dintre care unele vor fi desfiintate in vederea demararii noii investitii.

Loturile se afla in proprietatea Romcarbon SA si ABS 200 SRL . Acestea vor fi dezmembrate si alipite dupa caz anterior obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul propus .

Loturile care compun terenul care va fi reglementat sunt urmatoarele :

- Proprietar Romcarbon SA :

NR. CAD . 54588 (fost 344/1/13/1) = 5447 m²

NR. CAD . 54589 (fost 344/1/13/2) = 2534 m²

NR. CAD . 54576 (fost 344/1/13/3) = 386 m²

- Proprietar ABS 2000 SRL

NR. CAD . 51670 (fost 344/1/13/4) = 708 m²

NR. CAD . 51668 (fost 344/1/13/5) = 273 m²

NR. CAD . 51667 (fost 344/1/13/7) = 2742 m²

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii .

2.2. Incadrare in zona

Zona analizata in studiu are o suprafata de 2,9 ha este situat pe Str. Transilvaniei nr.132 , in zona intersectiei cu Str. Constitutiei , invecinat la Nord si Vest cu SC Romcarbon SA , la Sud Str. Transilvaniei iar Est Str. Constitutiei si Str. Paun Pincio .

Zona de studiu a PUZ a fost delimitata de Sevcicul de Urbanism si amenajarea teritoriului a Primariei Mun. Buzau.

2.3. Prevederi din documentatiile de urbanism elaborate in zona

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

Unitatea teritoriala de referinta in care este situat este UTR Nr. 8 .

Zona studiata este compusa multifunctional :

- zona ID unitati industriale si depozitare

- zona IS institutii si servicii de interes public , servicii , comert

- zona C pentru cai de comunicatii si constructii aferente

- zona L1c a locuintelor colective medii cu regim de inaltime P + 3E – P +4E

- zona L1a a locuintelor individuale si colective mici cu maxim P + 2E

– zona M1 a locuintelor individuale si cuplate mici cu maxim P + 2E
Categorica de folosinta a terenurilor este curti constructii .

2.4. Accesuri

Accesul auto clienti si cel pietonal catre obiectiv se face din Str. Transilvaniei iar cel de aprovizionare din Fundatura Salcamilor .

2.5. Echiparea 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 (separator de hidrocarburi).

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.

2.6. Disfunctionalitati

- Lipsa unor dotari comerciale de tip supermarket in zona si necesitatea edificarii unei constructii care sa corespunda spatial si volumetric si functional acestui concept.
- situarea terenului in zona functionala urbana ID - zona ID unitati industriale si de depozitare incompatibila cu investitia propusa
- existent unor spatii industriale nefolosite si inadecvate noilor tehnologii
- locuri de parcare insuficiente pentru spatiile comerciale existente in zona si aglomerarea arterei de circulatie Str. Transilvaniei prin parcare aleatorie si dezorganizata pe carosabil.

3. PROPUNERI

Prin P.U.Z. – ul ce se doreste a fi initiat se vor studia si se vor reglementa posibilitatile de realizare a unui imobil cu functiunea de centru comercial - comercializare produse alimentare si nealimentare, respectiv integrarea si armonizarea constructiilor si a amenajarilor propuse cu cele existente ; dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural; rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale pentru noua incinta ; echiparea cu utilitati edilitare.

Terenul care a generat prezentul PUZ , in suprafata de 12080 m2 , va fi refunctionalizat in zona IS institutii si servicii de interes public , servicii , comert .

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

a. Folosirea unei solutii spatiale volumetrice care sa integreze constructiile propuse si care va exprima imaginea de referinta a investitorului ;

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

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

Se propune construirea unui imobil cu functiunea de centru comercial si de functiuni conexe, amenajarea de platforme pentru parcaje auto, amplasare mijloace publicitare. Constructia va avea un regim de inaltime parter inalt (cu inaltimea maxima de 9,00m) si va fi amplasata in zona de sud a amplasamentului, astfel incat prin pozitie si orientare sa nu intre in contradictie cu imobilele invecinate.

BILANT TERITORIAL MOBILARE URBANA PROPUSA PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ - UL

ZONE FUNCTIONALE		PROPUS	
		ha	%
1	EDIFICABIL	0,230	19,0
2	SPATII PLANTATE	0,062	5,2
3	CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA DE INCINTA , PARCARI , CIRCULATIE PIETONALA	0,401	33,2
4	SPATII ACOPERITE CU PIATRA	0,073	3,9
5	ZONA INSTITUTII DE INTERES PUBLIC , SERVICII , COMERT	0,443	38,7
TOTAL		1,209	100,0

Terenul delimitat pentru construirea centrului comercial cu amenajarile aferente are o suprafata de 7407 m2.

Pentru restul terenului reglementat se va mentine situatia existenta urmand sa fie folosit pentru noi investitii in viitor in functie de necesitatile proprietarilor.

CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI PROPUSE "C"

CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI PROPUSE "II"

GRAD DE REZISTENTA LA FOC "II"

RISC MARE DE INCENDIU

Prin prezenta documentatie de urbanism se propune posibilitatea amplasarii in incinta parcarii de constructii cu caracter provizoriu, cu functiuni conexe, spatii de vanzare produse alimentare si nealimentare (chioscuri) - regim de inaltime parter, inaltime maxima de 3,50 m. Racordarea la utilitati se va realiza in sistem provizoriu, la punctele prevazute in cadrul parcarii.

Indicatorii urbanistici maximali propusi pentru teritoriul reglementat vor fi :

POT = 60 %

CUT = 3,0

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPOS = P + 4E

In incinta vor fi amenajate 120 locuri de parcare auto din care 3 pentru persoane cu dizabilitati si 3 pentru " mama si copilul ".

4. COSTURI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI

Investitiile de aproximativ 2.500.000 € vor fi suportate in totalitate de proprietari.

Sursele de finanțare a investiției constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri atrase de proprietari.

Nu vor fi solicitate investitii suportate de Primaria Buzau sau de comunitatea locala .

5. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

In urma modernizarii spatiului comercial , reper important in domeniu pentru zona in care este amplasat , obiectivul va avea un potențial de dezvoltare major , datorită poziției sale în oras . Investitorul se bazeaza si pe populatia din localitatile invecinate, unde, in momentul de fata nu se gasesc magazine de dimensiuni mai mari tip Discounter.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Densitate considerabila a populatiei;
- Existenta tuturor utilitatilor in zona;
- Densitate comerciala medie;
- Distanta mare fata de principalii competitori.

Stabilitatea financiara a investitorului, precum si competitia creata, vor avea o influenta favorabila nivelului preturilor cu amanuntul, ceea ce este in interesul consumatorilor. Mai mult, politica investitorului de a avea preturi competitive este o garantie adusa consumatorilor, ca nivelul preturilor cu amanuntul nu va fi afectat intr-un oras cu putini competitori.

Magazinul va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directa a aproximativ 20 de locuri de munca permanente si indirecte, aproximativ 70 de locuri de munca temporare (constructori, soferi).

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

Infiintarea magazinului propus va permite crearea de noi locuri de munca, corelate cu nevoile sociale.

Activitatea propusa a se desfasura in cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de munca. Factorii determinanti in sustinerea celor afirmate mai sus 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 societatii comerciale ce va realiza investitia.

Interventiile vor aduce un plus in organizarea spatial - volumetrica a zonei animand-o si dand un impuls activitatii comerciale in zona .

Prin amplasarea obiectivului in zona se aduce un spor important al calitatii ambiental – imagistice a zonei.

Intocmit
Arh. Daniel Popa