



SIGNUM SRL

ARH. DANIEL POPA / NR. OAR 3360 / BUZAU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU INFORMARE SI CONSULTARE PUBLIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI : **INITIERE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA CU ANEXE SI UTILITATI**

AMPLASAMENT : **JUD. BUZAU / MUN. BUZAU / STR. ISLAZULUI NR. 2A , 2D , 2E**

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

BENEFICIAR : **PMC & CO SRL**

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

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din str. Islazului Nr. 2A , 2D , 2E pentru construirea de spatii de cazare si alimentatie publica cu anexe si utilitati.

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. 225 din 30.03.2020 .

2. SITUATIA EXISTENTA

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

POT existent = 22 %

CUT existent = 0,34

REGIM DE INALTIME existent = P + 1E

2.1. Situatia juridica

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Terenul care a generat studiul si care va fi reglementat este format din insumarea a trei loturi cu numerele cadastrale 67906 (1440 m²) , 52839 (290 m²) , 52840 (206 m²) , avand o suprafata totala de 1936 m².

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii .

2.2. Incadrare in zona

Zona analizata in studiu este situata la intersectia strazii Islazului situata la est cu acces auto si pietonal din aceasta si str. Transilvaniei la nord , invecinandu-se la est si nord cu UTR 9 si la vest si sud cu zona ID Zona – industrie si depozitare din UTR 17 . Zona de studiu stabilita prin certificatul de urbanism emis are o suprafata de 4,5 ha.

2.3. Prevederi din documentatiile de urbanism elaborate in zona

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

Unitatea teritoriala de referinta in care este situat este UTR Nr. 17 in Zona de unitati industrial si depozite.

Categoria de folosinta este curti constructii .

2.4. Accese

Accesul auto si pietonal catre teren se face din str. Str. Islazului.

2.5. Echiparea edilitara

Exista retele de energie electrica , apa potabila , canalizare , gaze naturale in proximitatea terenului studiat acestea fiind pozate in lungul strazii Islazului , racordurile si bransamentele la utilitati urmand a fi executate cu acceptul si conditiile proprietarilor acestora.

Nu vor exista ape tehnologice sau uzate care sa necesite preepurare speciala . Apele menajere provenite de la bucatarii vor fi trecute prin decantorul de grasimi inainte de a fi evacuate la reseaua de canalizare . Prin intermediul bransamentelor proiectate si aprobate se vor asigura cotele necesare de gaze naturale, la centralele termice proprii . Asigurarea documentatiei de cota si proiectele de bransament si utilizare se intocmesc de catre firme autorizate ANRGN.

2.6. Disfunctionalitati

Nu exista in zona studiata disfunctionalitati majore fiind asigurate problemele de trafic auto si pietonal , echiparea cu utilitati , zona fiind compusa din spatii comerciale si de servicii .

In zona nu exista factori poluanti care sa influenteze negativ activitati de cazare cu dotari aferente .

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 functiune complexa de cazare , alimentatie publica , inclusiv spatiile auxiliare , de tip structura hoteliera de minim 3 stele , respectiv integrarea si armonizarea constructiilor si a amenajarilor propuse cu cele existente, dimensionarea, functionalitatea si aspectul architectural, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale , echiparea cu utilitati edilitare. Functiunea urbana a terenului studiat se va schimba din ID – UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE in IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - SUBZONA IS CONSTRUCTII COMERCIALE , SPATII PRESTARI SERVICII, INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII DE INTERES GENERAL .

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

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

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

c. Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras prin realizarea de noi investitii sau conversia temporara a spatiilor existente .

Se propune refunctionalizarea , modificarea , supraetajarea , extinderea unui imobil existent P + 1E cu functiune de birouri si atelier , amplasat paralel cu strada . De asemenea sunt propuse functiuni conexe : amenajarea de parcar auto, instalatii de stins incendii , amplasare panouri publicitare .

Constructia va avea regim de inaltime maxim P + 3E . Aceasta se va amplasa astfel incat prin pozitie si orientare sa nu intre in contradictie cu imobilele invecinate.

Stationarea autoturismelor clientilor si lucratorilor se va organiza in parcare supraterana cu o capacitate care se va studia ulterior la urmatoarele faze ale proiectului .

Zonele din afara amprentei constructiilor si neocupate de alei de circulatie carosabile si pietonale vor fi plantate cu gazon , arbusti si arbori de talie mica si medie .

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

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

Suprafata de teren aferenta – **1936 m²** - este proprietatea SC PMC & CO SRL , conform contractului de vanzare-cumparare anexate si are categoria de folosinta curti constructii.

Indicatorii urbanistici maximali propusi pentru teritoriul studiat format din cele trei proprietati ce se doreste reglementat prin PUZ vor fi :

POT MAX . = 60 %

CUT MAX. = 3,0

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPOS = P + 3E

Este propus urmatorul bilant teritorial al terenului in cauza pentru investitia avuta in vedere :

CONSTRUCTII - 36 %

CIRCULATII CAROSABILE DE INCINTA – 29 %

CIRCULATII PIETONALE , TROTUARE SCARI , PLATFORME – 20 %

SPATII VERZI AMENAJATE – 15 %

4. COSTURI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI

Investitia de aproximativ 2.200.000 € va fi suportata exclusiv de proprietar. Sursele de finantare a investitiei constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri atrase .

5. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

În studiul prezent s-a analizat oportunitatea dezvoltării unui proiect complex care să integreze funcțiuni de servicii în turismul de afaceri și de tranzit pe terenul, localizat într-o zonă de vest a Municipiului Buzău, pe Str. Islazului. Luând în considerare caracteristicile amplasamentului, se poate afirma că zona analizată este favorabilă unei dezvoltări de acest tip fiind situată într-o zonă de acces în municipiu unde nu există asemenea dotări.

Astfel, proiectul propus se referă la construirea unui hotel urban, având un concept bine conturat care să îl diferențieze de oferta actuală și să răspundă exigențelor unei cereri moderne pe piață.

Stabilitatea financiară a investitorului precum și competiția creată, vor avea o influență favorabilă nivelului prețurilor și calității în domeniul serviciilor și comerțului, ceea ce este în interesul cetățenilor. Spațiul de cazare va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directă a 20-25 locuri de muncă permanente și indirecte, aproximativ 40 de locuri de muncă temporare (constructori, șoferi).

De asemenea spațiile de cazare vor putea atrage aproximativ 75 de clienți pe zi.

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

Înființarea obiectivului propus va permite crearea de noi locuri de muncă, corelate cu nevoile sociale.

Factorii determinanți în susținerea investiției sunt :

- investiția în sine; sumele importante investite în acest proiect demonstrează interesul pe termen lung al investitorului și interesul acestuia în profitabilitatea afacerii, riscurile de eșec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;

- soliditatea financiară a investitorilor ce vor realiza investiția.

Intervențiile vor aduce un plus în organizarea spațial - volumetrică a zonei animând-o și dând un impuls calității locuirii în structuri colective și activității comerciale în zonă.

Prin amplasarea obiectivului în zonă se aduce un spor important al calității ambientale - imagistice a zonei.

Obiectivul va fi dotat cu toate utilitățile și amenajările necesare unei bune desfășurări a activităților.

Intocmit

Arh. Daniel Popa