

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARIII : **PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL , GOSPODARIE DE APA SI IMPREJMUIRE , RACORDARE LA UTILITATI , AMENAJARE PARCARE , AMENAJARE ACCES , AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE SANTIER**
- AMPLASAMENT : **MUN. BUZAU , STR. ALEEA SPORTURILOR NR. 12 A , UTR 6 , JUD. BUZAU**
- BENEFICIAR : **SC LIDL ROMANIA SCS**
- PROIECTANT : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- DATA ELABORARII : **NOV 2019**
- PROIECT : **S 210.19 PUZ**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare elaborata de beneficiar documentatia reglementeaza construirea unui supermagazin cu functiunile conexe aferente in vederea reconsiderarii si reabilitarii zonei.

Proiectul isi propune detalierea 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 regulamentului 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.1054 din 20.11.2019 , au stat la baza elaborarii proiectului.

Documentatia a fost elaborata ca urmare a disfunctiilor aparute in zona avand in vedere noul amplasament al centrului comercial si a conditionarilor din PUG - ul aprobat prin HCL al Mun. Buzau nr. 235/29.10.2009, UTR 6 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 15.000 m² (1,5 ha) se afla in intravilanul Mun. Buzau si cuprinde loturi apartinand domeniului public si privat al administratiei locale cat si in proprietatea privata a unor persoane juridice si fizice.

Teritoriul pe care se va amplasa obiectivul are o suprafata de 7831 m² si este compus din doua loturi partial ocupate de constructii (ce vor fi desfiintate in vederea demararii noii investitii) aflate in proprietatea SC LIDL ROMANIA SCS . Acestea vor fi alipite intr-unul singur cu suprafata mai sus amintita anterior obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul propus .

Loturile care compun proprietatea sunt urmatoarele :

NR. CAD . 51646 = 4786 m²

NR. CAD. 69218 = 3045 m²

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii ,

In prezent pe terenul cu numarul cadastral 51646 functioneaza un centru comercial apartinand SC Lidl Romania SCS cu functiuni conexe (parcare auto , utilitati , imprejmuire) .

Coordonate stereo 70 amplasament :

X(m)	Y (m)
408050	644050

Teritoriul studiat este delimitat dupa cum urmeaza:

- la Nord – Vest : Contactoare SA
- la Nord - Est : Str. Aleea Sporturilor si drum acces
- la Sud - Est : Liceul Tehnologic "Grigore C. Moisil "
- la Sud - Vest : Contactoare SA

Beneficiarul – SC Lidl Romania SCS 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 studiate 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.13 din 13.01.2017

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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. 6 in zona IS – institutii si servicii de interes public , servicii , comert (nr. cad . 51646) si in zona ID unitati industriale si de depozitare (nr. cad. 69218).

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii .

Terenul analizat in studiu este situat pe Str. Aleea Sporturilor , in zona Sala Sporturilor " Romeo Iamandi " , invecinat la Sud Vest si la Nord Vest cu SC Contactoare SA , la Sud Est cu Liceul Tehnologic "Grigore C. Moisil " iar la Nord Est Str. Aleea Sporturilor si drum acces .

Zona de studiu va avea o suprafata de 1,5 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. 6 – compusa multifunctional .**

3.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.

Teritoriul pe care se va amplasa obiectivul are o suprafata de 7831 m² si este compus din alipirea a doua loturi, partial ocupate de constructii in momentul demararii prezentei documentatii, aflate in proprietatea SC LIDL ROMANIA SCS .

Toate constructiile vor fi desfiintate , terenul fiind eliberat pentru initierea investitiei propuse .

Loturile care compun proprietatea sunt :

NR. CAD . 51646 = 4786 m²

NR. CAD. 69218 = 3045 m²

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii .

In prezent pe terenul cu numarul cadastral 51646 functioneaza un centru comercial apartinand SC Lidl Romania SCS cu functiuni conexe (parcare auto , utilitati , imprejmuire) .

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii .

Din punct de vedere functional zona studiata (1,5 ha) este alcatuita din urmatoarele zone :

- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA
- ZONA MIXTA CU LOCUINTE COLECTIVE MEDII MAX. P+3 – P+4
- ZONA PENTRU DOTARI INVATAMANT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
- ZONA INSTITUTII DE INTERES PUBLIC , SERVICII , COMERT

BILANT TERITORIAL PENTRU SITUATIA EXISTENTA

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT	
		ha	%
1	CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA , PARCARI ,CIRCULATIE PIETONALA ,(CP)	0,195	13,0
2	INSTITUTII DE INTERES PUBLIC ,SERVICII ,COMERT (IS)	0,479	31,9
3	UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE (D)	0,685	45,7
4	LOCUINTE COLECTIVE MEDII MAX P + 3 - P+4 (Llc)	0,126	8,4
5	ZONA PENTRU DOTARI INVATAMANT (D)	0,014	1,0
TOTAL		1,499	100,0

Disfuncionalitatile constatate in zona sunt

- necesitatea edificarii unei constructii care sa corespunda spatial si volumetric conceptului LIDL , actualul centru comercial fiind preluat in trecut de la un alt retailer si adaptat rigorilor de brand.
- situarea terenului cu numarul cadastral 69218 in zona functionala urbana ID - zona ID unitati industriale si de depozitare incompatibila cu investitia propusa
- centrul comercial existent este amplasat foarte aproape de constructiile industriale invecinate
- locuri de parcare insuficiente pentru spatiile comerciale existente

CERCETAREA TERENULUI

Terenul studiat face parte din Platforma Moesica, ce i se suprapune reliefului de campie si este formata dintr-un fundamnt cristalin , fragmentat si scufundat la peste 5000 m adancime .

Acesta suporta o stiva groasa de depozite sedimentare paleozoice, mezozoice si neozoice. Dintre acestea, formatiunile neozoice, respectiv cele miocen-cuaternare, au cea mai mare pondere, fiind constituite din gresii, marni, argile, pietrisuri si nisipuri.

Hidrografic raul cel mai apropiat care curge prin zona este Raul Buzau .

- zona seismica de calcul cu $T_c = 1,6$ s si valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure $a_g = 0,4$ g .

Pentru componenta verticala $a_{vg} = 0,7$ a_g .

- nivelul apei subterane nu a fost interceptat pe parcursul lucrarilor de investigare .

- adancimea de inghet in zona conform este de 0,85 m

- greutatea de referinta a stratului de zapada in care se incadreaza amplasamentul prospectat pentru o perioada de revenire de 10 ani pentru zona B este de $g_z = 1,20$ kN/m²

- presiunea dinamica a vantului la inaltimea de 10 m deasupra terenului pentru zona B in care se incadreaza amplasamentul este $g_v = 0,42$ kN/m² .

- Calculul terenului de fundare

Pentru calcule preliminare pe baza presiunii conventionale, trebuie sa se respecte urmatoarele conditii ce se impun, astfel:

- la incarcari centrice:

$$p_{ef} \leq p_{conv}$$

$$p'_{ef.} \leq 1,2 p_{conv.}$$

la incarcari cu:

- excentricitati dupa o singura directie:

$$p_{ef. max.} \leq 1,2 p_{conv.} \text{ in gruparea fundamentala;}$$

$$p'_{ef. max.} \leq 1,4 p_{conv.} \text{ in gruparea speciala;}$$

- excentricitati dupa ambele directii:

$$p_{ef. max.} \leq 1,4 p_{conv.} \text{ in gruparea fundamentala;}$$

$$p'_{ef. max.} \leq 1,6 p_{conv.} \text{ in gruparea speciala;}$$

in care:

$p_{ef.}$; $p'_{ef.}$ – presiunea verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcari de calcul din gruparea fundamentala, respectiv din gruparea speciala;

Pentru construirea in zona este necesar a se tine cont de urmatoarii factori :

Se recomanda ca la calculul tasarilor sa se tina seama de valoarea maxima de presiune transmisa terenului de fundare astfel încât valoarea modulului edometric respectiv a celui de deformatie liniara utilizata în calcule sa se determine utilizând curbele de efort – deformatie rezultate din încercarea în edometru.

Pentru platformele si drumurile de incinta ce se vor realiza, se recomanda fundarea directa sub umpluturi, sub adancimea de inghet, pe teren imbunatatit prin compactare pe primii 0.30m (sau împanare cu beton concasat sau refuz de ciur ori pe perne de pamant ce vor inlocui umpluturile eterogene daca este cazul), cu luarea in calcule a unei valori pentru presiunea conventionala de baza egala cu $p_{conv.} = 220$ kPa pentru complexul coeziv argilos prafos – AP (stratul II de calcul).

Avand in vedere neomogenitatea si natura umpluturilor eterogene interceptate la suprafata in toate sondajele executate in amplasament, teren impropriu pentru fundare, precum si grosimea acestora, se recomanda excavarea lor in totalitate acolo unde se vor intercepta.

Daca la cota de fundare (sub stratul de forma) se intercepteaza pamanturi moi, de consistenta scazuta, sau umpluturi eterogene, imbunatatirea terenului de fundare (stratul II de calcul -AP) al platformelor si drumurilor de incinta ce se vor realiza, se va face prin excavarea materialelor necorespunzatoare, impanarea la noua cota cu piatra sparta sau beton concasat -sorturi mari (refuz de ciur), completarea pana la cota (baza stratului de forma) cu materiale de aport compactate controlat in straturi, executarea de verificari ale compactarii si ale capacitatii portante si abia apoi asternerea straturilor sistemului rutier.

Se recomanda a se tine cont de grosimea (0.50 + 1.00m, local si 2.00m) si natura umpluturilor interceptate in toate sondajele executate in amplasament, teren impropriu pentru fundare, care va trebui excavat in totalitate si inlocuit cu materiale depuse controlat, ceea ce implica executarea de lucrari de terasamente,

Gropile rezultate in urma demolarii si indepartarii eventualelor subsoluri / rezervoare ingropate de a caror prezenta nu s-a stiut la data realizarii prezentului studiu geotehnic, vor fi umplute cu materiale de aport depuse controlat, de aceeasi natura ca si terenul natural la acele cote.

In functie de cota ± 0 se vor alege pantele de drenaj de pe platforma dar si de pe caile de acces.

Asa cum s-a mentionat mai sus, in functie de sistemul rutier se recomanda urmatoarele:

- stratul suport (altul decat terenul natural) ce poate fi realizat dintr-un amestec de materiale locale coezive (in amestec cu nisip, var, etc, daca au caracter de pamanturi cu umflari sau contractii mari) compactate corespunzator; -

- stratul de forma a carui natura, grosime si calitate se vor analiza de catre proiectantul de specialitate in raport cu prevederile STAS 12253/84, acesta putand fi: pamant in amestec cu nisip si pietris.

Asa cum s-a mai afirmat, sapaturile pentru fundarea drumurilor de acces, platformelor, parcajelor etc. vor necesita în primul rând evacuarea stratului de umplutura eterogena respectiv a stratului vegetal superficial, cu continut organic, acolo unde acest strat apare.

Adâncimea acestor sapaturi va depinde de asigurarea înalțimii substratului de rezistență, din balast sau piatra spartă, în funcție de portanța necesară pentru îmbrăcăminte betonată exterioară și conform prevederilor din specificațiile de specialitate care se referă la lucrările de drumuri. La proiectare se va ține seama de umpluturile eterogene și de adâncimea de îngheț.

Suprafața sapaturilor generale se va compacta înainte de a se realiza primul strat rezistent (necoeziv) de sub închiderile betonate sau înainte de executarea umpluturilor coezive de completare până la nivelul bazei stratului rezistent.

Terenul existent din amplasament sub umpluturi conform STAS 2914-84 este un material de tip 4d, care conform STAS 1709/2-90 este un material de tip P4 și P5, foarte sensibil la îngheț-dezghet, mediocru pentru realizarea umpluturilor în corpul terasamentelor, dar caruia i se pot aduce îmbunătățiri prin tratamente adecvate.

Se recomandă protejerea suprafețelor excavatiilor împotriva precipitațiilor pentru a evita fenomenele de siroire și înmuiere a terenului din vatra excavatiei.

Atât pentru umpluturile coezive, cât și pentru umpluturile de rezistență din alcatuirea sistemelor rutiere, va fi necesară în prealabil stabilirea parametrilor corespunzători de compactare (încercarea Proctor) pe probe de materiale care efectiv vor fi folosite pe șantier.

Totodată se recomandă protejerea acostamentelor platformelor și drumurilor de incintă prin impermeabilizare și rigola perimetrală de drenaj.

REGIMUL JURIDIC

Din punctul de vedere al proprietății asupra terenurilor acestea aparțin :

- domeniului public al unităților administrativ - teritoriale (Mun. Buzău)
- proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice .

ECHIPAREA EDILITARĂ

Retelele tehnice – edilitare sunt pozate de - a lungul căilor de circulație din zonă :

- energie electrică .
- telecomunicații
- canalizare
- apă potabilă
- gaze naturale

CIRCULAȚIA

Trama strădală este constituită din strada Aleea Sporturilor cu circulație în ambele sensuri , având patru , benzi de circulație.

Drumurile au sistem rutier asfaltat de bună calitate . Accesul auto client și aprovizionare ca și cel pietonal către teren se face din Str. Aleea Sporturilor și va fi menținut și pentru situația propusă.

4.PROPUȘIUNI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În abordarea sistemică a analizei perimetrului studiat, s-a avut în vedere corelarea reglementărilor - privind regimul juridic, economic și tehnic , cu reglementările obligatorii din avizul de oportunitate și cele din PUG (de ordin general și local), aplicându-se normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

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 implementarii proiectului. În special, accesibilitatea persoanelor cu handicap este unul dintre criteriile care va fi respectat asa cum prevede art. 16 din regulamentul Consiliului European nr. 1083/2006.

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 supermarket - 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; echiparea cu utilitati edilitare.

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 supermarket, si de functiuni conexe, amenajarea de platforme pentru parcaje auto, amplasare panouri publicitare. Constructia va avea un regim de inaltime parter inalt (cu inaltimea maxima de 9,00m) si va fi amplasata in zona sud – estica a parcelei, astfel incat prin pozitie si orientare sa nu intre in contradictie cu imobilele invecinate.

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 3.00 m. Racordarea la utilitati se va realiza in sistem provizoriu, la punctele prevazute in cadrul parcarii.

Indicatorii urbanistici maximali propusi pentru teritoriul studiat vor fi :

POT = 30 %

CUT = 0,3

Regim de inaltime = parter inalt (h = 9,00 m)

Investitorul a ales dezvoltarea pe acest amplasament 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 identice in toate magazinele sale, 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 dezvoltării agenților economici locali, conex investiției, se vor crea în mod indirect și alte locuri de muncă.

Inițierea magazinului propus va permite crearea de noi locuri de muncă, corelate cu nevoile sociale.

Activitatea propusă a se desfășura în cadrul magazinului și garantează stabilitatea locurilor de muncă.

Factorii determinanți în susținerea celor afirmate mai sus 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 societății comerciale ce va realiza investiția.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul înspre și către obiectiv se va face din Aleea Sporturilor păstrându-se calea existentă.

În incintă vor fi amenajate 131 locuri de parcare auto din care 3 pentru persoane cu dizabilități și 3 pentru "mama și copilul".

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI .

Prin documentația PUZ se propune funcționalizarea zonei prin rezolvarea aspectelor funcționale tehnice, închegarea spațio-funcțională și fluentizarea circulației.

Prezenta documentație stabilește zonele funcționale propuse pe terenul studiat având în vedere vecinătățile și propunerile și indicatorii urbanistici din PUG – ul aprobat.

Terenul aflat în proprietatea Lidl SCS va fi încadrat în zona IS Zona instituii de interes public, servicii, comerț.

Pentru celelalte terenuri se păstrează zonificarea existentă privind funcțiunea urbană,

- ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ SECUNDARĂ
- ZONA MIXTĂ CU LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM MAX. P+3 – P+4
- ZONA PENTRU DOTĂRI ÎNVĂȚĂMÂNT
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE
- ZONA INSTITUII DE INTERES PUBLIC, SERVICII, COMERȚ

BILANT TERITORIAL PENTRU SITUAȚIA PROPUȘĂ

ZONE FUNCȚIONALE		PROPUȘ	
		ha	%
1	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ SECUNDARĂ, PARCARI, CIRCULAȚIE PIETONALĂ, (P)	0,195	13,0
2	INSTITUII DE INTERES PUBLIC, SERVICII, COMERȚ (S)	0,783	52,2
3	UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE (D)	0,381	25,4
4	LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM MAX P + 3 - P+4 (L/c)	0,126	8,4
5	ZONA PENTRU DOTĂRI ÎNVĂȚĂMÂNT (S/)	0,014	1,0
TOTAL		1,499	100,0

Bilantul teritorial pentru incinta aflata in proprietatea LIDL ROMANIA SCS este urmatorul :

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

ZONE FUNCTIONALE		PROPUS	
		ha	%
1	EDIFICABIL	0,230	29,4
2	SPATII PLANTATE	0,110	14,0
3	CIRCULATIE CAROSABILA DE MONTA , PARCARI ,CIRCULATIE PIETONALA	0,410	52,4
4	TROTUARE DE PROTECTIE , ALEI PIETONALE	0,033	4,2
	TOTAL	0,783	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 retentive , 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) .

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

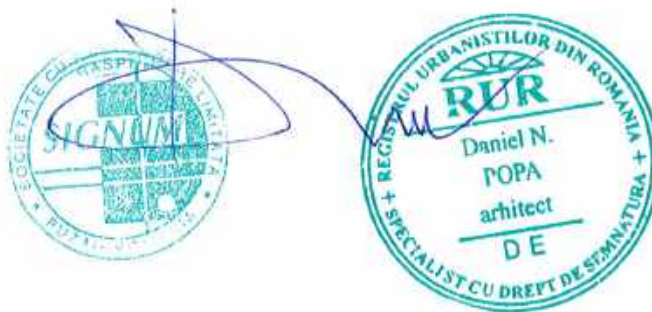
fiind ridicate periodic de serviciile de salubritate locala pe baza de contract la doua zile in intervalul 1 aprilie – 1 octombrie si la trei zile in intervalul 1 octombrie - 1 aprilie in conformitate cu H 536 / al.39 / lit. f. Se va avea in vedere reciclarea deseurilor intr – un procentaj cat mai mare . 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





REGULAMENT PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU FUNCTIUNI CONEXE

I. DATE GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARIII : **PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL , GOSPODARIE DE APA SI IMPREJMUIRE , RACORDARE LA UTILITATI , AMENAJARE PARCARE , AMENAJARE ACCES , AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE SANTIER**
- AMPLASAMENT : **MUN. BUZAU , STR. ALEEA SPORTURILOR NR. 12 A , UTR 6 , JUD. BUZAU**
- BENEFICIAR : **SC LIDL ROMANIA SCS**
- PROIECTANT : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- DATA ELABORARII : **NOV 2019**
- PROIECT : **S 210.19 PUZ**

1.2 DELIMITARE TERITORIU STUDIAT PRIN PUZ

- la Nord – Vest : **Contactoare SA**
- la Nord - Est : **Str. Aleea Sporturilor si drum acces**
- la Sud - Est : **Liceul Tehnologic "Grigore C. Moisil "**
- la Sud - Vest : **Contactoare SA**

Prin prezentul regulament sunt stabilite obiectivele , prioritatile si strategiile de dezvoltare urbana stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent ale Mun. Buzau in concordanata cu tema de proiectare elaborata de beneficiar .

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

a. Siturile arheologice și zonele lor de protecție

Nu sunt identificate situri arheologice în zona studiată sau în zonele limitrofe. În cazul descoperirii accidentale a unor asemenea vestigii orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.C. a județului Buzău.

b. Monumente istorice, zonele lor de protecție, zone construite protejate

Nu există în zona monumente istorice sau de arhitectură. Orice lucrare de construire asupra unui imobil cu statut de monument istoric, situat în interiorul zonelor construite protejate sau în raza de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură Buzău (M.C. – D.C.).

c. Zone non-aedificandi

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea valorilor culturale constituite, sunt interzise intervențiile de construire supratereană pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- plantații sau amenajări peisagere publice sau private;
- circulații carosabile și parcaje publice la nivelul terenului;
- circulații pietonale publice.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile vor respecta exigențele de calitate prevăzute de legea calitatii în construcții nr. 10/95 cu modificările ulterioare :

- Rezistența și stabilitatea la sarcini statice și seismice : structura de rezistență a clădirii propuse vor corespunde normelor de stabilitate statică, dinamică și seismică în conformitate cu normativelor de proiectare a construcțiilor la acțiuni seismice în vigoare.
- Siguranța la foc: asigurarea cerințelor esențiale de protecție la foc se va face conform normativelor în vigoare P118/1-2013 și ordinului comun MI și MLPAT nr. 318/1219 MC din 94 cu modificări ulterioare
- Siguranța în exploatare: măsurile de siguranță în exploatare vor avea în vedere respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice funcțiunii rezidențiale. Se vor prevedea măsuri de siguranță în utilizare, iluminare naturală și artificială, ventilație corespunzătoare, separarea circulației pe funcțiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurată atât prin folosirea și punerea în opera a materialelor de calitate adecvată funcțiilor cât și prin respectarea strictă a normelor și normativelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea instalațiilor aferente construcției. Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulația utilizatorilor în siguranță atât la interior cât și la exterior. Scarile care fac legătura între nivelurile construcției vor răspunde normelor de calcul. Parapeții și balustradele vor avea o înălțime și o configurație adecvată.

Prin proiectarea instalațiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie să le îndeplinească utilajele, aparatele și traseele care fac parte integrantă din fiecare sistem.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului RLU.

Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (bună iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile

definite în Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.

Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor prevedea cai de acces pietonal și carosabil pentru toate obiectivele ce se vor edifica în zona studiată și se va permite accesul cu autospecialele pentru intervenția în cazul incendiilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Este interzisă blocarea liberei circulații a servitutilor de trecere

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Sunt preluate prescripțiile din regulamentul PUG aprobat :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitatea ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua 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).

Se recomandă amplasarea pe zona pietonală din teritoriul studiat a unui hidrant stradal pentru alimentare cu apă la intervenții în caz de incendiu .

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte

Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Pentru țesutul urban istoric forma și dimensiunile parcelelor existente sunt construibile indiferent de gabarit și formă .

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Pe terenurile private, în curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative inclusiv pe fațade;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

Împrejuririle, vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil referitoare la servitutea zidului comun.

Se recomandă definiția împrejuririlor către spațiul public pietonal pentru susținerea activităților comerciale la parterul clădirilor.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

- ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ SECUNDARĂ
- ZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDIUM MAX. P+3 – P+4
- ZONA PENTRU DOTĂRI ÎNVĂȚĂMÂNT
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE
- ZONA INSTITUȚII DE INTERES PUBLIC, SERVICII, COMERT

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ¹

• ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Este singura zonă reglementată prin PUZ

subzonă

IS - construcții comerciale; spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.

PERMISIUNI

- se menține în general situația existentă;
- se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente;
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII

- pentru construcțiile noi – POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- POT MAX = 60 %
CUT MAX = 1,8
Regim max. de înălțime propus = P + 2E

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor min. 18,15 m fata de ax Str. Aleea Sporturilor
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

INTOCMIT ARH. DANIEL POPA

