

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea proiectului :	Plan urbanistic de detaliu – P.U.D.- Construire apart-hotel Mara, B-dul Unirii nr. 303, Buzău
Inițiator (beneficiar) :	Albirom SRL Buzău
Elaborator (proiectant):	Aum SRL Buzău
Data elaborării:	Iulie 2020

Planul Urbanistic de Detaliu se refera la realizarea unei constructii pe parcela, identificata prin C.F. nr. 65679, Buzău nr. cad. 65679 al carei proprietar este Albirom SRL Buzău în conformitate cu Contractul de vânzare-cumpărare 232/26.01.2010.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Buzău, care vor deveni odata cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administratia locala.**

La fundamentarea planului s-u luat în considerație studiile și avuzele entităților precizate prin certificatul de urbanism nr. 846/02.11.2018 cu valabilitate 24 luni, emis de Primăria Municipiului Buzău:

- Avizul SDEE Muntenia Nord SA Buzău30302015929/22.07.2020
- Avizul Companiei de Apă SA Buzău269/16.07.2020
- Avizul Distrigaz Sud Rețele.....315388936/03.08.2020
- Avizul Telekom246/06.08.2020
- Punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Buzău.....5352/02.04.2020
- Studiul geotehnic
- Studiul de impact architectural și urbanistic
- Studiul de însorire
- Avizul O.C.P.I Buzău – Proces verbal de recepție a PAC - nr. 767/04.07.2019

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

–Situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Parcela studiata este amplasata in intravilanul Municipiului Buzău, UTR nr. 20, în zona pentru instituții publice și servicii de interes general, subzone Is – construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență social.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

–**Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzone/ansamblul care include obiectivul studiat;**

Amplasamentul este situat în subzona Is – construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență social.

– **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.**

P.O.T. maxim - în conformitate cu concluziile planului urbanistic de detaliu.

CUT maxim (ADC / mp. teren) - în conformitate cu concluziile planului urbanistic de detaliu.

SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI:

- - se mentine în general situatia existentă;
- - se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- - se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- - se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- interventiile asupra clădirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.

- in zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;

UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991

- regim de inaltime de la P – P+6 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitant cu PUD

Pentru realizarea pensiunii se vor soluționa următoarele:

- asigurarea acceselor
- asigurarea numărului de locuri de parcare în incintă
- asigurarea utilităților
- asigurarea distanțelor față de vecinătăți în conformitate cu Codul Civil
- stabilirea regimului de înălțime astfel încât construcția propusă să nu depășească cu mai mult de un nivel clădirile din imediata vecinătate

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

– **accesibilitatea la căile de comunicație**

Circulația auto principală se desfășoară pe B-dul Unirii. Accesul la parcelă se asigură prin aleea nde acces nr. Cad. 58753

– **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Amplasamentul este situat la latură vestică a Bulevardului Unirii, cu un aliniament de 25,00m.

Terenul este plat, construit, și prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord, Nr. Cad. 4198 -5,92m; Nr. Cad. 35020 – 26,33m, Nr. Cad. 64185 – 10,73m
- la sud, Nr. Cad. 58753 (alee acces) – 40,89m
- la est, rest proprietate - 22,82m +1,50m +7,46m +7,60m
- la vest, Nr. Cad. 58753 (alee acces) – 37,98m

Coordonatele stereo 70 ale zonei studiate sînt:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X	Y
1	408795,195	642874,310
2	408793,481	642879,971
3	408785,830	642905,170
4	408784,725	642908,908
5	408781,681	642919,200
6	408774,393	642917,050
7	408775,595	642912,799
8	408768,414	642910,834
9	408768,809	642909,392
10	408746,878	642903,089
11	408758,660	642863,930

– **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe amplasament există o construcție -hală depozitare - ce nu va fi utilizată în sistemul noului program. Terenul pe care se va amplasa apart-hotelul propus este amplasat pe latura vestică a incintei, lasând un spațiu necesar parcurii în fața halei de depozitare.

–Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se încadrează în UTR 20– subzona funcțională Is- subzona situată în afara limitelor zonei de protecție, în care s-a realizat un țesut urban dominat de mari centre de vânzare, mall-uri, sedii de firmă, magazine. Zona este definită de clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+2 niveluri), alcătuind fronturi discontinue dispuse pe parcele destinate obiectivelor recent construite.

Adiacent zonei se afla terenuri ocupate de construcții de locuit, comerciale și de servicii.

- spații comerciale;
- spații pentru servicii medicale;
- accese pietonale și carosabile;
- parcări și spații pentru încărcat / descărcat și manevre;
- rețele tehnico-edilitare.

Întreaga parcela va fi amenajată prin realizarea unei construcții cu funcțiunea de structură turistică tip apart-hotel, realizată la nivelul normelor și standardelor europene de funcționalitate..

- clădiria se dispune izolat în zona vestică a parcele i- spre depozitul „Mara”.
- se propun parcaje în interiorul incintei pentru autoturisme.

–Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Zona studiată este ocupată de terenuri proprietate privată cu un parcelar bine definit. Ampalsamentul utilizat pentru construcția parcelei este deținut cu contract de vânzare-cumpărare și are suprafața de 1609,00mp.

Suprafata desfasurata: 2683,30mp

Suprafata construita: 813,90mp (existent+propus)

Suprafata utilă: 2457,28mp

Suprafata platformelor și parcarilor: 469,10mp

Suprafata spațiilor verzi: 326,00mp

–Condițiile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

- Adancimea de fundare recomandata $D_f = -3,00m$ fata de CTN
- Cota +0.00 este cota pardoselii finite la parter a constructiei proiectate
- teren de fundare - argila neagra tare cu concrețiuni calcaroase
- presiunea conventionala $P_{conv} = 220KPa$
- Adancimea de inghet - 0,9m fata de CTN

–Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Pe mplasamentul studiat nu s-au interceptat accidente de teren desi s-au efectuat lucrări de secționare cu prilejul motării rețelelor utilitare dinzonă.

–Adâncimea apei subterane

Pînă la adâncimea forajului executat pe amplasament (6,00m) nu a fost întâlnită apa freatică.

– **Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad, ag, Tc)**

Din punct de vedere seismic, normativul P100/1/2013, amplasamentul se încadrează în amplasamentul studiat în zona cu perioada $T_c = 1,6$ sec și $a_g = 0,35$.

– **Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare etc.)**

Pe terenul destinat construcției apart-hotelului există o construcție tip hală de care se alipește construcția propusă. Construcțiile de pe parcelele adiacente sînt realizate în general cu structuri și materiale moderne, fiind edificate după anul 2000, cu acoperișuri în terasă și șarpantă și sînt în stare bună de utilizare.

– **Echiparea existentă**

Terenul este prevăzut cu rețele de energie electrică, gaz, canalizare, apă și telefonie, utilități la care clădirea propusă se va putea racorda pe baza unor lucrări edilitare de incintă, nemaifiind nevoie de alte racorduri sau bransamente.

4. REGLEMENTARI

– **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Obiectivul solicitat prin tema program este amplasarea unui apart-hotel S+P+4E+etaj tehnic, a parcarilor și amenajărilor aferente.

– **Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Apart-hotelul proiectat se va amplasa spre hala Mara, în zona vestică a parcelei.

Clădirea va adăposti două funcțiuni complementare privind cazarea, entertainment-ul și asigurarea mesei turiștilor.

Apart-hotelul propus va avea regim de înălțime subsol, parter și patru etaje, precum și un etaj tehnic.

Parterul va avea funcțiunea de primire și alimentație publică - cu spații destinate servirii mesei și bucătărie (spațiu preparare), grup sanitar pentru public și personal, grup sanitar pentru persoanele cu dizabilități, sală de conferințe.

Accesul în bucătărie se va face separat pentru produsele semipreparate și preambalate ce se vor utiliza la pregătirea mesei de către turiști.

Subsolul este alcătuit din spații destinate entertainmentului turiștilor (activități club, squash, spații spa, spații funcționale necesare asigurării activității continue a apart-hotelului (magazine ustensile, lenjerie, prosoape, rufe murdare, magazine alimente).

Etajele sînt alcătuite din cîte nouă unități de cazare (4 apartamente și cinci camere).

Fiecare apartament este alcătuit din cîte două camere, vestibul și baie. Amerele de cazare sînt alcătuite, fiecare, din camera, vestibul și baie.

Accesul pe verticală se asigură prin două scări și un ascensor de persoane.

Finisajele exterioare vor fi:

Soclu - placaj din piatră;

Pereti - tencuială structurată albă; placări elemente liniare de lemn pentru exterior, culoare maro

Tamplarie – din profile PVC cu geamuri termoizolante, culoare maro

Se va realiza o înfățișare modernă, volumetrică și finisajele propuse vor crea un aspect caracteristic zonei.

–Capacitatea, suprafața desfășurată

Apart-hotelul este proiectat pentru o capacitate de cazare de 90locuri în douăzeci de camere și 16 apartamente. Suprafața desfășurată este distribuită pe cinci nivele (S+P+4E) și este de 2683,30mp.

–Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Parcela se organizează prin poziționarea clădirii propuse pe un aliniament de 45,00m față de boulevard și la 4,68m față de aleea de acces. Accesul pietonal se realizează pe frontul estic al clădirii, iar accesul auto se realizează pe latura sudică a parcelei pe un carosabil de 5,50m și o parcare pentru 12 autoturisme poziționată pe latura estică a clădirii. Utilajele de stingere a incendiilor vor staționa pe aleea de acces nr. Cad. 58753, avînd acces la trei fațade prin acționare cu furtunurile din echiparea autospecialelor de pompieri.

–Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Pe mplasament există construcții, însă modul de organizare a parcelei ține cont de modalitatea de ocupare a parcelelor învecinate care au funcțiuni similare. Modularea volumetrică a clădirii propuse crează contraste compoziționale cu clădirile învecinate. Se va realiza un ansamblu de front stradal cu suprafețe și volume care să păstreze caracterul urbanistic existent.

–Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Construcția apart-hotelului se realizează prin alipire la hala de depozitare existentă care este realizată cu o structură cu cadre alcătuite din stâlpi de beton armat și ferme metalice. Alipirea se face astfel încît să nu fie afectată structura clădirii existente.

–Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile

Se propune amplasarea unui apart-hotel S+P+4E în partea dinspre vest a proprietatii, la o distanță de 2,00m de limita de proprietate dinspre vest – depozitul “Mara”. Se va folosi accesul auto existent, nu este necesară modificarea acestuia și se vor asigura locuri de parcare conform legislației în vigoare. Atît aleile și platformele carosabile, cît și aleile pietonale se vor realiza din pavaje pentru a se obține un caracter atractiv plastic adecvat funcțiunii

–Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Zona amplasamentului este constituită, elementele de relief fiind de tip urban cu mici spații verzi. Între trotuar și carosabilul aleii există pastile verzi ce vor fi preluate compozițional în amenajarea exterioară a apart-hotelului.

–Condiții de instituire a regimului de zonă protejată, și condiționării impuse de aceasta

Nu este cazul. Amplasamentul nu este situat într-o zonă protejată definită și delimitată conform P.U.G.

–Soluții pentru reabilitare ecologica și diminuarea poluării

Pe amplasamentul studiat nu au existat surse de poluare, iar prin soluția propusă nu se vor crea nici un fel de surse de poluare. Propunerea include colectarea selectivă a deșeurilor menajere. Toate deșeurile rezultate în urma construcției vor fi evacuate în zone special amenajate de către firma autorizată. Terenul va

fi agrementat cu zone verzi cu gazon, flori, arbusti ornamentali pentru a se obtine o ambianta placuta.

–Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În bilanțul teritorial suprafața zonei verzi va fi majorată până la 20,00% din totalul suprafeței, dar prin proiect se propune realizarea împrejuririi cu plante agatatoare pentru a spori suprafața verde pe verticală.

Se vor utiliza de asemenea, parcuri înierbate în scopul măririi suprafețelor spațiilor plantate și înierbate.

–Lucrări necesare sistematizării pe verticală

Sunt necesare lucrări care se vor realiza sunt: accesele rutiere și pietonale, parcare înierbată, zone verzi.

–Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Se stabilesc următoarele retrageri ale construcției nou propuse:

- se propune o retragere de min 2,00 m fata de incinta depozitului “Mara”;
- o retragere de 1,50m fata de limita din spate a proprietatii;
- o retragere de 4,68m fata de limita de sud a parcelei (aleea de acces).
- o retragere de 30,88m fata de limita de est a parcelei.

Regimul de construire este S+P+4E+etaj tehnic.

Alinierea se face la 45,00m față de trotuarul la bulevard

Suprafața terenului:.... 1609,00mp

Suprafața desfasurată: 2683,30mp

Suprafața construită: 435,90mp

Suprafața utilă: 2457,28mp

Procentul de ocupare a terenului: existent –...23,49% / propus –50,58%

Coeficientul de utilizare a terenului: existent – 0,23 / propus – 1,90

–Asigurarea utilităților (surse, rețele, racordări)

În incinta sunt existente rețele de apă și canalizare:

- bransament apă Dn 50mm-PIED

- racord canalizare Dn 200mm

- Racordul electric se realizează din rețeaua electrică aeriană publică prin racord aerian în conformitate cu soluția tehnică a furnizorului, din linia electrică de joasă tensiune a zonei, printr-un bransament electric monofazat aerian, cu conductoare torsadate, multifilare de cupru.

- Pentru încălzirea clădirilor, se va monta o centrală termică proprie, pe pompe de căldură și cu puffer pentru acumularea apei calde menajere, încorporate în clădire.

În prezent parcela pe care urmează să se realizeze obiectivul este racordată la rețeaua de distribuție gaze naturale printr-un bransament care asigură alimentarea cu gaze naturale a clădirii existente pe amplasament.

Pentru obiectivul propus nu este necesară o extindere a rețelei de gaze naturale incintei. Gazele naturale vor fi utilizate numai pentru asigurarea preparării hranei.

– Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA
Suprafata destinata constructiilor	S.c.= 378,00mp– POT=23,49%	S.c.=813,90mp– POT=50,58%
Suprafata destinate trotuarelor, platformelor pietonale, parcarilor si circulatiilor auto in interiorul parcelei	1231,00mp -76,51%	469,10mp – 29,15%
Spatii verzi si amenajari peisagere	0,00mp – 0,00%	326,00mp – 20,27%
TOTAL TEREN	1609mp	1609mp
CUT	0,23	1,90
POT	23,49%	50,58%

5. CONCLUZII

– Consecințele realizării obiectivelor propuse

Apart-hotelul asigură servicii de cazare pentru o categorie de turiști legați mai ales de realizarea unor deplasări curente în municipiu (delegați, turnee etc.). Situarea pensiunii în apropierea zonei comerciale din nordul municipiului înlesnește posibilitatea cazării pe termene lungi și scurte a personalului muncitor. Obiectivul va constitui un punct de interes în zonă prin dinamizarea relațiilor de tip urban și prin îmbunătățirea fondului construit al zonei ca urmare a lucrărilor de amenajare propuse (pavaje decorative, vegetație întreținută, parcare înierbată pentru autoturisme, aspect urban al incintei)

– Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului

În temeiul PUD se vor elabora documentațiile necesare promovării investiției pentru accederea de fonduri europene. De asemenea se stabilesc și se clarifică condițiile de amplasament în vederea avizării investiției și a autorizării construirii acesteia.

Opini asupra soluției

că propusă se realizează un obiectiv de interes pentru zonă, prin
 a impactului acestuia asupra mediului și a elementelor de
 i implementarea unor soluții energetice alternative se asigură
 i existent.

Intocmit: arh. Mares Aurelian

