

**DOCUMENTATIE DE URBANISM  
FAZA :„PLAN URBANISTIC DE DETALIU,,**

**PROIECTANT:S.C. ARHI TOUR S.R.L.  
BUZAU- ARH. MAGAZIN CARMEN**

**AMPLASAMENT: JUD. BUZAU, MUNICIPIUL  
BUZAU, SOSEAUA BUCURESTI , NR.24B,TARLAUA  
41,PARCELA 717**

**TITLU PROIECT:CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE**

**BENEFICIAR:S.C.SERVICE INTER PROD 95 S.R.L.  
SAT SARANGA,COM.PIETROASELE,JUD. BUZAU**

**VOLUM:PIESE SCRISE & PIESE DESENATE**

**DOCUMENTATIE DE URBANISM-FAZA:P.U.D.**

**OBIECTIV: CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE**

**AMPLASAMENT :BUZAU,SOSEAUA BUCURESTI , NR.24B,T41,P 717**

**BENEFICIAR: S.C. SERVICE INTER PROD 95 S.R.L.JUD.BUZAU**

## **1.FISA DE RESPONSABILITATE**

**S.C.ARHI TOUR S.R.L.BUZAU-Arh.Magazin Carmen**

## **2.BORDEROU GENERAL**

**a.Fisa de responsabilitate, Borderou general**

**b.Memoriu general-faza P.U.D.**

**c.Studiu geotehnic**

**d.Plan incadrare in prevederi P.U.G.-U.T.R.29-sc. 1/5000-PL. A/0**

**d.Ortofotoplan--PL. A/1**

**f.Plan incadrare in zona - sc. 1/1000- PL. A/2**

**g.Plan situatia existenta - sc. 1/500 – PL.A/3**

**h.Plan reglementari urbanistice- sc. 1/500 – PL.A/4**

**i.Plan reglementari tehnico-edilitare- sc. 1/500 – PL.A/5**

**j.Plan obiective de utilitate publica , circulatia terenurilor, tipuri de proprietate - sc. 1/500-PL.A/6**

**k.Studiu de impact urbanistic-PL.A/8**

**l.Plan de situatie amenajare incinta- sc. 1/400 – PL.A/7**

**INTOCMIT**

**ARH. MAGAZIN CARMEN**

**P.U.D.-CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE**

**Amplasament :BUZAU,SOSEAU BUCURESTI,NR.24B,TARLAUA 41,PARCELA 717**

**Beneficiar: S.C.SERVICE INTERPROD 95 S.R.L.--JUD. BUZAU**

**Initiator: S.C.SERVICE INTERPROD 95 S.R.L.--JUD. BUZAU**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. GENERALITĂȚI**

#### **1.1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU-“CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE”**

**Amplasament: Soseaua Bucuresti, Nr.24B,T41,P717, Mun.Buzau,Jud.Buzau**

**Beneficiar: S.C. SERVICE INTERPROD 95 S.R.L. –Sat Saranga,Jud. Buzau**

**Faza de proiectare: P.U.D.**

**Proiectant : S.C. ARHI TOUR S.R.L. Buzau**

**Data elaborării:05.2020**

**Terenul(Buzau,Sos.Bucuresti nr.24B) care a generat prezenta documentatie,avand numarul cadastral 70940 in scris in cartea funciara cu nr.70940,in suprafata de 4.340,00mp(intravilan)este proprietatea firmei(act notarial de vanzare-cumparare nr.2809 /26.09.2019),si a facut obiectul unui contract de alipire conform actului notarial nr.3248/12.11.2019- teren agricol -3202,00mp si teren categoria curti-constructii-1138,00mp.**

**Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 revizuita si republicata 2016, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.**

**Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior,respective,in acest caz, P.U.G., reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.**

**Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea**

la rețelele edilitare existente/propuse;b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;d) designul spațiilor publice;e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse,fiind adaptat de la caz la caz ,in functie de complexitatea obiectivului propus ca si a contextului urbanistic in care se situeaza viitoarele investitii.

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :**

Prezenta lucrare este elaborată la comanda beneficiarului ca fază preliminară necesară trecerii la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire privind realizarea investiției „SALA DE EVENIMENTE ”,pe terenul situat in intravilanul Municipiului Buzau,la Soseaua Bucurestilor,nr.24B(Tarlaua 41,Parcela 717),in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.1118 din17.12.2019,eliberat de catre Primăria Municipiului Buzau.De asemenea prezenta lucrare mai are ca obiect:

- dimensionarea funcțiunilor,respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- integrarea in fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

## **2. ÎNCADRARE IN ZONĂ**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE :**

Enviromentul studiat se afla in intravilanul Municipiului Buzau,conform Planul Urbanistic General al Municipiului Buzau si este situată in zona pentru institutiile publice si servicii de interes general care privesc preponderent ,comertul ,spatii de depozitare,functiunea administrativa(birouri), in diverse configuratii mixte,terenul fiind liber de construcții și având deschiderea la sosea de 22,03m ;este delimitat de drumul national DN2/E85 printr-o zona nesistemata utilizata atat ca pietonal cat si ca si carosabil.

Conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Buzau,aprobat prin H.C.L. nr.235/2009,respectiv si prin H.C.L. nr.255/2019,ca si conform prevederilor P.U.Z.realizat in zona,aprobat conform H.C.L. nr.155 din 29.05.2008 ,amplasamentul studiat se situeaza in U.T.R.nr.29-subzona functionala IS2- pentru institutiile publice si servicii de interes general.Deasemenea amplasamentul studiat se afla in zona « C »-a cailor de comunicatiilor si a dotarilor aferente ca si in zona verde, perdele de protectie »SV »-subzona verde

**„scuaruri, recreere, etc. Zona studiată – intră în incidență cu Drumul național DN2/E85 cu acces dinspre latura dreaptă a acestuia în sensul de parcurgere dinspre Buzău spre Urziceni, actualmente denumirea pentru zona intravilană a acestuia fiind „Soseaua București”. Nu se situează în zona de protecție sau protejată a monumentelor istorice conform L.M.I. 2017, și nici a sitului Natura 2000.**

**Prescripțiile specifice zonei studiate – U.T.R.29, pe porțiunea aferentă prezentei documentații urbanistice – faza P.U.D. „sunt următoarele :**

**I. Utilizări admise – Permișiuni-IS2:**

- 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;
- în ceea ce privesc spațiile verzi

**II. Utilizări cu condiționări și restricții-IS2 :**

- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- pentru construcțiile noi – POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525/1995 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 ;
- regim de înălțime max. propus - P – P+6 în funcție de vecinătăți; Se poate depăși regimul de înălțime numai dacă este justificat de un studiu de altimetrie urbană ;
- pentru construcțiile existente POT și CUT se vor păstra la valorile actuale ;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;
- la DN2 B și DN2 se va respecta limita front construit – cf. Ordonanței nr.43/1997 actualizate de 22,00m= »zona de protecție« la drumul național de la limita exterioară a »zonei de siguranță«, conform normelor aferente ordonanței;

**De asemenea vor fi interzise construcțiile destinate activităților productive poluante, cu risc tehnologic ridicat sau care sunt incomode prin traficul generat, ca și depozitări de materiale refozibile sau poluante, anexele pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;**

**În ceea ce privesc caracteristicile ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), acestea pot fi menținute la actualele forme și parametri dar se pot face și comasări în vederea realizării de obiective mai importante; este obligatorie asigurarea unui acces auto direct din carosabilele existente , în acest caz-DN2;**

**Referitor la aliniamentul clădirilor nou-propuse , în primul rând , se va asigura zona de protecție a drumului național, așa cum s-a precizat ceva mai sus, zona ce cuprinde și rețele de alimentare cu apă, electricitate și telefonie , împreună cu**

zonele lor de protecție. La amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, în acest caz - discontinuă, cu respectarea prevederilor codului civil privind vecinătățile. Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

#### **Circulații și accese:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se va asigura norma de parcaje conform funcțiunii principale a clădirii propuse, în acest caz, deservire/alimentare publică, conform prevederilor Ghidului – Reglementare tehnică indicativ GM-007-2000/Ord.MLPAT nr.21//2000

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor :**

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de specificul subzonei funcționale - până la P+3+ev. Mansarda. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de caracteristicile funcționale, pastrandu-se pe cât posibil un raport rezonabil cu înălțimea clădirilor existente;
- mansarda se consideră nivel ;
- înălțimea maximă a unui nivel este de 4,0-4,5m pentru spații comerciale, restaurante, săli de expoziții sau festive, etc..

#### **Aspectul exterior al clădirilor:**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, dar și de faptul că marchează o importantă arteră de tranzit și totodată de penetrație în oraș;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare ;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- se vor avea în vedere câteva repere care privesc:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit în care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

-arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;

-materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate(acolo unde este cazul), evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

-culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.; se interzic imitatii stilistice după arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;deasemenea se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin instalarea aleatorie a firmelor și a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.;

Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea arhitectura clădirilor si a ambientului natural propus.

#### **Echiparea edilitara:**

-cladirile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii .Se va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare de incinta;

-noile clădiri vor fi echipate fie cu o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, sau cu un bransament la rețeaua cablată; toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;

#### **Spații libere și spații plantate:**

-terenul care nu va fi acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori;

#### **Împrejmuiri:**

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu functiuni publice cu garduri transparente din fier forjat de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și

vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;in acelasi timp acestea pot fi lipsite de de gard prin marcarea proprietatii cu borduri sau cu garduri vii,plantatii de tuia,etc. ;

**Spatiile verzi :**

Prin documentatia de urbanism se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane,ca si prevederile Ghidului pentru elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism(Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 Indicativ GM-007-2000) care prevede pentru constructiile din domeniul deservirii publice(asimilat spatiilor comerciale) un procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

**Posibilitati maxime de ocupare si de utilizare a terenului :**

1.Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)-pentru imobilul propus cu profil din domeniul deservirii publice (restaurant cu cca.150-200 locuri),este de maxim 40%. Acest procent s-a stabilit conform H.G. 525/1996 in temeiul functiei propuse si al prevederilor Legii nr. 50/1991-prin destinatia zonei(funciunea principala a constructiei propuse).

2.Coefficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)propus,este maxim 0,45;pentru parcela studiata s-a propus un regim de inaltime pe parter .

**2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.

Pentru cunoasterea traseelor și dimensiunilor rețelelor edilitare, s-au solicitat avize de amplasament de la fiecare furnizor de utilități, si deasemenea, aviz de la administratorul drumului national DN2 in intravilan care este Primaria Municipiului Buzau .

**3. SITUAȚIA EXISTENTĂ :**

Zona studiata este delimitata spre sud-est de Soseaua Bucuresti (tronsonul intravilan catre intersectia cu drumul liniei de foraje),iar la nord-vest de terenuri agricole ;in lateral se inchide cu proprietati construite –spatii comerciale cu depozite.Suprafata studiata aferenta P.U.D. este de 14.632,00mp,iar suprafata terenului care a generat acest studiu, este de 4340,00 mp ; este aproximativ plan,cu diferente de pina la 60 cm si are iesirea la DN2/E85 de 22,03m,fiind deci direct accesibil prin aceasta cale rutiera importanta.Forma terenului este in »L »,latura din spate fiind de 42,49m.Terenul este liber de construcții.O parte de 1138mp, se afla in categoria curti-constructii, restul ,de 3202,00mp se gaseste in categoria de folosinta agricola,urmand a fi trecut in categoria « Cc » prin efectul autorizatiei de construire.Se invecineaza spre sud-vest pe 141,09m cu un spatiu comercial cu regim de inaltime pe parter (numar cadastral 54310),iar spre nord-est, cu numarul cadastral 51566+69441, un depozit cu spatii de vanzare ,realizat deasemenea pe parter.



### **3.1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul studiat are categoria de folosință » curti-constructii », ca si « agricol » ,fiind liber de sarcini si de orice fel de constructie ,dotari sau vegetatie .

Terenul este proprietatea S.C. SERVICE INTERPROD 95 S.R.L. –Sat Saranga,Jud. Buzau,prin contract devanzare-cumparare,in suprafata masurata(si din acte),de 4340,00mp fiind notat la cartea funciara cu nr.70940,nr.cadastral 70940 .

### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ**

Stabilirea adâncimii si condițiilor de fundare a viitoarei construcții propuse este conformă cu prescripțiile din Studiul Geotehnic.Se respecta prevederile STAS 6054/77 privind adancimea minima de inghet si incastrarea in stratul de fundare.

#### *Geomorfologie :*

Municipiul Buzau s-a dezvoltat pe malul drept al riului cu acelasi nume, in zona unde acesta paraseste terasele inalte , intrind in zona de ses.

Teritoriul pe care s-a construit asezarea este simplu din punct de vedere geologic, virsta fiind cuaternar. Municipiul Buzau , teritorial, apartine subunitatii denumite „Cimpia de divagare – Calmatui” si care , impreuna cu Cimpia Buzau – Siret, ce se afla in partea stinga a riului Buzau, formeaza Cimpia Romana. Litologia zonei se caracterizeaza printr- o varietate de faciesuri specifice formatiunilor de con de dejectie, cu stratificatie incrucisata,cu grosimi de 4 – 6 m de vârstă cuaternară (Holocen). Acestea sunt urmate în adâncime, până la adâncimi de cca 30 m de depunerile grosiere ale râului Buzău constituite din pietris, nisip grosier si bolovănis. In continuare până la adâncimi de 200 m apar stratele de Căndesti, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip,marne, pietris si bolovănis cu intercalatii argiloase.

#### *Hidrologie :*

Hidrologia terenului pe care s-a dezvoltat Municipiul Buzau este legata direct de cursul de apa al riului Buzau, care in timpuri geologice, au dus la formarea unui bazin subteran apreciabil, care este alimentat permanent de precipitatiile din zona. Nivelul apei subterane in zona prospectata ,se afla la adancimea minima de 8,00m de la T.N., fiind variabil functie de precipitatiile multianuale si de nivelul riului Buzau Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit in forajele executate, pana la adâncimea de 6,00m de la TN , din informatii acesta se afla situat la adancimi mai mari de 10,00m cantonat in depunerile aluvionare grosiere ale raului Buzau .

#### *Clima :*

Clima Orasului Buzau, la fel ca in toata tara, este temperat-continentala. Temperaturile maxime se inregistreaza in luna iulie, pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime se inregistreaza in februarie -26°C. In aceasta zona bat vanturi cu caracter de foen, care descind in aceasta zona dupa ce au traversat Carpatii de Curbura.Precipitatiile au caracter neuniform,variind intre 700-1000mm/an.Zona prospectata se incadreaza in tipul climatic I moderat-uscat.

*Incărcări date de vânt și zăpadă ;*

Conform CR 1-1-4 –2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, la 10m înălțime, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este  $p_{din.v} = 0,70\text{KPa}$ .

Conform CR 1-1-3 – 2005, : »România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol », amplasamentul se încadrează într-o zonă cu  $g_z = 2,0\text{ KN/m}^2$  cu  $IMR = 50$  ani .

Adâncimea de îngheț :Conform STAS 6054-1985 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de  $0^\circ\text{C}$  la adâncimea de 0,85- 0,90 m.

*Seismicitate :*

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare  $a_g = 0,35\text{ g}$ .

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea  $T_c = 1.6$  sec.

*ISTORICUL AMPLASAMENTULUI :*

Zona studiată se află în zona Cimpiei Buzăului și aparține terasei riului Buzău. Terenul se prezintă parțial plat, orizontal cum aici variații, nu este construit , este stabil.

*SARCINI CLIMATICE :*

Sarcina vânt :  $G_v = 0,50\text{ KN/mp}$  ; presiunea de referință a vântului este de 0,5 KPa la 10m înălțime cu  $IMR = 50$  ani. Viteza vântului este de 45m/s la 10m înălțime , mediată pe 10min. cu  $IMR = 50$  ani.

Sarcina zăpadă:  $G_z = 2,5\text{ KN/mp}$

Adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90 m.

Din punct de vedere al terenului, amplasamentul se încadrează la teren mediu.

Din punct de vedere al riscului geotehnic , terenul se încadrează în categoria geotehnică II –cu risc geotehnic de tip moderat.

*CERCETAREA TERENULUI :*

Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2014 și NP112-2014 (STAS 3300/1/85 și NP112-2014) privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții .

Cercetarea terenului de fundare a constat din observatii directe asupra terenului in urma unor foraje geotehnice până la adâncimea de 6,00 m de la TN, amplasate conform planului de situație anexat.

In urma analizarii si interpretarilor datelor geotehnice s-a ajuns la concluzia ca perimetrul luat in discutie contine urmatoarele orizonturi litologice si anume:

- un strat superior alcatuit din sol vegetal negricios si umpluturi neomogene de pamant cu pietris, cu grosimea de 0,70 m fata de TN ;

- urmeaza in adancime depunerile aluvionare fine incrucisate specifice conului de dejectie al raului Buzau : argile prafoase negricioase contractile de consistenta plastic vartoasa –tare, pina la adancimea de 1,30m (forajele F1+F3) si pana la adancimea 1,40(F2) ;

- in continuare s-a interceptat o lentila de praf albicios calcaros in zona forajului F3,cu capacitate portanta redusa,cu consistenta de mal la contactul cu apa ;

- in continuare s-a interceptat un strat de nisip prafos fin galbui pana la adancimea de 2,90-3,00m ;

- in baza ,forajele au intalnit orizontul aluvionar –pietris mic si mare ,nisip cu rar bolovanis cu o buna capacitate portanta ;

**CATEGORIA GEOTEHNICA:** Având in vedere prevederile normativului NP074/2014 categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul este II, deci cu risc geotehnic moderat.

**ANALIZA CAPACITATILOR PORTANTE:**

Capacitatea portantă reprezintă acea mărime maximă a unei presiuni exterioare care poate fi transmisa terenului de fundare, tasarea rezultata fiind admisibila pentru constructie (tasarea preluata de constructie in conditii de siguranta).

**Presiunea conventionala :**

Presiunea conventionala joacă rolul de capacitate portantă a terenului de fundare. Ea se determina pe baza naturii litologice a rocilor din terenul de fundare si pe proprietatile fizice ale acestora.

Valoarea recomandata a presiunii conventionale, incepand cu adâncimea de fundare de 1,50 m de la TN, pe stratul de argila prafoasa cafenie , este de 2,20 daN/cmp pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundatiei de 1,00 m, conform NP 112-2014, AnexaD.

Pentru adâncimi de fundare mai mari, presiunea conventionala se calculează conform NP 112-2014 5 cu relatia:

$$C_D = K_2 \gamma (D_f - 2)$$

$D_f$  – adâncimea de fundare

$K_2$  – coef. adimensional – greutate volumică a straturilor situate deasupra tălpii de fundare.

**CONCLUZII :**

Terenul se prezinta orizontal, stabil si este liber de constructii.

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în lucrările de cercetare efectuate până la adâncimea de 6,00 m de la T.N. , astfel ca nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia, dar poate reduce valoarea factorului de stabilitate în cazul producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure  $a_g=0,35$  g caracteristic zonei studiate. Din informații nivelul apei subterane se află la adâncimi mai mari de 10,00m.

Din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

#### **RECOMANDARI:**

Zona cercetată poate fi folosită pentru amplasarea construcției preconizate cu respectarea măsurilor de proiectare ce urmează a fi prezentate mai jos:

- Indeprtarea stratului de umpluturi de pe suprafața viitoarei construcției ;
- La stabilirea adâncimii de fundare proiectantul constructor va ține cont de valoarea adâncimii maxime de îngheț (0,80/0,90 m conform STAS 6054/77) .
- Alegerea sistemului de fundare rămâne la latitudinea proiectantului de rezistență. Se recomandă o presiune convențională de calcul de bază (începând cu adâncimea de 1,50 m de la TN) pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii de fundației de 1,00 m, de  $P_{conv.} = 220$  KPa. Pentru adâncimi mai mici/mari de fundare și lățimi diferite de 1,00 m ale tălpii fundației corecțiile se vor face conform NP 112-2014 .
- Fundarea se va face în stratul de praf, iar sub talpa fundației se va așterne un strat de balast gros de 30 cm bine compactat

Fundațiile vor fi prevăzute cu centuri.

În jurul clădirii se vor prevedea și executa trotuare etanșe, cu lățimea minimă de 1 m și pantă spre exterior de cca. 5%. Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea următoarelor condiții :

- săpătura de fundație să nu stea deschisă mult timp;
- panta taluzului săpăturii, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ( $\tan B = h/b$ ) să nu depășească valorile maxime admise pentru categoriile de pământuri precizate.

Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.

Evitarea stagnerii apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatarei, prin soluții constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului în jurul construcțiilor, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole etc.).

### **3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-SCURT ISTORIC AL ZONEI**

Zona limitrofa amplasamentului studiat ,este construita, pe doua laturi, in ultimii 20 ani :spatii comerciale cu depozite pe parter , ca de altfel si constructiile aflate vis-a-vis de amplasamentul studiat ;in spatele terenului nu exista constructii,acesta fiind momentan in circuit agricol. In general ,zona a fost sistematizata si mobilata dupa dupa anul 2000 cu functiuni specifice acceselor in localtati prin bretele de circulatie importante :spatii comerciale ,birouri diverse depozite,servicii complexe ,uneori in asocieri complexe,unele fiind modificate de-a lungul timpului. Este o zona construita in regim de inaltime de maxim P+2 nivele, cu densitati mici atat la soseaua nationala cat si-n adancimea loturilor care au totusi dimensiuni importante. S-a delimitat o zona de studiu in pentru P.U.D. de 14.632,00mp.Cladirile ,in majoritatea lor,sint realizate intr-un mixt de structuri metalice si beton armat sau monolit, cu invelitori din tabla cutata cu sauf ara termoizolatie ca de altfel si inchiderile exterioare ,starea lor actuala fiind relativ buna spre mediocra.Toate imobilele din zona apartin unor persoane juridice. In general , constructiile sint finisate sau in curs de fatadizare , sau cu finisaje deteriorate care necesita reparatii,dar sunt racordate la toate utilitatile zonei.Zona cuprinde deci ,in mod majoritar spatii comerciale si anexele aferente acestora realizate pe partere inalte ,care toate lasa o impresie generala de arhitectura alterata sub raport urbanistic si stilistic . In plansa privind circulatia terenurilor si situatia acestora, a fost analizata si situatia juridica,evidentiindu-se regimul proprietatii lor.Circulatia in zona se desfasoara pe Soseaua Bucuresti,tronsonul intre fostul complex I.V.V. si linia de foraje ce deservesc Municipiul.In zona studiata se afla retele de alimentare cu apa,telefonice si electrice.

### **3.4 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:**

Zona studiata beneficiaza o dotare tehnico-edilitara incompleta. Interventiile ce se doresc a se propune in zona ,vor tine cont de prezenta retelei electrice, ca si de cea a retelei de apa si de telefonie, care fac posibil racordul viitoarei constructii la aceste utilitatile , in vederea asigurarii unui confort modern.Constructiile din vecinatate sint racordate la retea de apa stradala , ca si la cea de energie electrica de joasa tensiune. De asemenea, in zona exista retele Tf.(pe stilpi de iluminat).

In general terenul care intereseaza este orizontal cu mici denivelari care vor determina cotele sistematizarii verticale a incintei .Sistematizarea verticala care se impune este necesara pentru bransarea la utilitati, pentru evacuarea apelor pluviale cit si pentru racordarea la traficul general al zonei. Soseaua Bucuresti este o stradă importanta intrata in intravilanul orasului ,cu circulatie pietonală redusa dar cu trafic auto aglomerat, pe dublu sens, pe aici facându-se o legatura atat cu Moldova cat si cu Dobrogea.

#### **4. REGLEMENTĂRI :**

##### **4.1 ELEMENTE DE TEMĂ :**

**Beneficiarul dorește să construiască un salon pentru evenimente :nunti,botezuri,etc.,intr-un volum unitar pe parter de inaltime P+3E, cu toate dotarile aferente impuse de acest program.**

##### **4.2 DESCRIEREA SOLUȚIEI:**

###### **4.2.1.FUNCTIONALITATEA ,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI**

• ***Amplasarea si Conformarea constructiei:***Prin prezentul regulament al PUD-ului , dupa studierea noului volum al constructiei propus preliminar , se vor realiza coeficientii spatiali repectiv P.O.T.max. propus =40,00% si C.U.T.max.=0,45; pentru a optimiza cat mai mult utilizarea terenului detinut in proprietate si pentru a crea un obiect de arhitectura practic, care sa ofere o cat mai buna expunere la soare , fara a afecta imobilele din vecinatate,si deoarece forma terenului cu o deschidere relativ mica la strada,toate acestea nu permit decat amplasarea constructiei spre spatele incintei,astfel ca distanta de protectie fata de drumul national si de retelele edilitare din zona ,este asigurata. Astfel constructia propusa pe un parter mai inalt (cca.4,20m) va avea urmatoarele distante fata de vecinatati :

-la nord-est amplasarea imobilului fata de limita de proprietate, se va face la 5,60m fata de perimetrul proprietatii cu numarul cadastral 69441,latura cladirii fiind aproape paralela cu latura proprietatii vecine ;

-la sud-est (spreSoseaua Bucuresti ),amplasarea imobilului, se va face paralel cu latura terenului, cu strada urmarindu-se conturul liniei proprietatii ,la distanta 100,26 m fata de axul drumului national;

-spre sud-vest,spre proprietatea cu numarul cadastral 54310 , distanta de amplasare va fi de 1,30m(constructia va avea suprafete vitrate doar pe fatada principala spre curte si spre spatele incintei) ; zona pietonala, ocazional carosabila, va permite parcarea a 50 autovehicule; finisarea acestei zone se va realiza cu dale inierbate in alternanta cu dalaje compacte ; accesul auto se va realiza dinspre prin alea carosabila dinspre Soseaua Bucuresti.

-spre nord –vest,amplasamentul constructiei se va situa la 6,00m fata de limita terenului catreproprietatea cu numarul cadastral 9073;

• ***Functionalitatea constructiei propuse:*** La parter- accesul principal catre sala de receptie se va realiza dinspre curte ,iar cel secundar se va face prin fatada posterioara –pentru aprovizionare si pentru personal.Separat de sala principala s-a prevazut un mic fumaar.Grupurile sanitare si anexele specifice ,deasemenea vor fi orientate catre fatada posterioara.

Capacitatea sali de evenimente se preconizeaza la aproximativ 150/200 persoane ;dimensionarea spatiilor ,a dotarilor cum ar fi bucataria cu toate componentele si fluxurile vor fi aprofundate conform cu tema de proiectare

detaliata intocmita pentru fazele de proiectare urmatoare. O clădire care găzduiește funcțiunea de alimentare publica trebuie să respecte standarde tehnice riguroase, de protecție la incendii, igienico-sanitare, circuite specifice etc. pentru a obține certificarea de către autoritățile competente, dar și să respecte conformarea cu standardele de bune practici promovate la nivel internațional.

Cerințele pentru o unitate de deservire publica sunt foarte specifice. De exemplu, trebuie delimitate anumite circulații, astfel încât servirea mancarii să nu se intersecteze cu debarasarea meselor, pentru a minimaliza riscurile asociate. La fel vor fi rezolvate accesese separate ale personalului fata de circuitul alimentelor ce urmeaza a fi preparate si cel al deșeurilor alimentare. Pe de altă parte, trebuie favorizată iluminarea si ventilarea naturală a spațiului, inclusiv a zonei de prelarare , sisteme speciale de ventilație. De asemenea, clădirea va fi dotata cu grup electrogen care sa poata acoperi consumul energetic în întregime, dacă sunt întreruperi în rețea. Totodată, este prevăzută și o rezervă de apă care să asigure necesarul pentru cel puțin 24 de ore dacă rețeaua publică este inactiva.

- Capacitati ,Suprafete(la nivel de incinta):

-Suprafata teren amplasament studiat =4340,00mp(din masuratori si din acte)

-S construita- desfasurata:1406,00mp;

-S construita la sol propusa :1406,00mp

-P.O.T.existent = 0,00 % ; P.O.T.propus = 35,00% ;

-C.U.T.existent = 0,00; C.U.T.propus =0,35;

-H.max.(cornisa) pentru constructia pe Parter=4,20m ; H.max.totala=6,50m

*Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului ( distante, fatade, cladirile existente, accesuri pietonale si auto, accese pentru masini utilitare PSI):*

-S-a avut in vedere ca orientarea principalului spatiu sa fie pe directia sud-estd,acestea situandu-se de fapt pe directia accesului dinspre Soseaua Bucurestilor,dar si spre nord-vest,pentru acesul secundar ;orientare este data si de pozitionarea amplasamentului,dar mai ales de conformarea lotului . Constructia propusa nu afecteaza insorirea fatadelor cladirilor invecinate fata de care nu exista nici o suprapunere,prezenta noii cladiri ,neafectand in vreun fel imobilele existente, mai ales ca in zona nu exista locuinte asa cum sunt prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea “Normelor de Igiena si Sanatate Publica privind Mediul de viata al Populatiei”.

Accesul auto pe amplasament , spre parcare, se va realiza dinspre Soseaua Bucuresti , circulatia si manevrarea autovehiculelor fiind posibila pe doua fire de circulatie pe aleea amintita. In zona accesului spre imobil la nivelul solului, dinspre aceasta alee,se va amenaja si zona mixta ocazional pietonala-carosabila, care va permite parcare a 50 autoturisme si care va functiona atat pentru personal cat si pentru clienti.

Accesul masinilor de salubritate si ridicarea deseurilor se va realiza tot din acelasi carosabil. Accesul masinilor de pompieri si salvare este posibil deasemenea prin aceeasi alea realizata dinspre sosea. .

- *Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente:*

Compozitia urbanistica va urmari ca amplasarea constructiei in zona studiata ,sa se inscrie intre aliniamentele specifice zonei, cu respectarea conditiilor si restrictiilor impuse prin avizele specificate prin certificatul de urbanism , in concordanta cu tema de proiectare, precum si in functie de posibilitatile de acces, asigurarea de fluxuri necesare unei bune functionari a tipului de program pe care-l reprezinta de "deservire publica".

- *Modalitati de rezolvare si organizare a circulatiei carosabile si pietonale:*

Se vor amenaja locuri de parcare(50 locuri –cf. legislatiei in vigoare si-n functie de specificul investitiei) in alternanta cu spatii verzi pe platforma ce accede dinspre strada, realizate cu dale inerbate si se va semnala accesul pietonal cu dale compacte ,eventual de alta culoare, in zona de acces in cladire.

Accesul pietonal in imobil se va realiza cu dublu tract dinspre fatada paralela cu strada. Toate detaliile pentru zona de parcare dalate si detaliile despre diferentierea fata de accesul pietonal ,se vor prezenta in documentatia de autorizatie de construire.

- *Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei ;Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi :*

Datorita formei terenului in »L« , care a determinat mobilarea spre partea posterioara a acestuia , desi are o suprafata de peste 4000 mp, a aparut constrangerea amenajarii acceselor sia parcarii ,in prima parte a lotului ,imediat din strada. Din zona acestor circulatii, accesul in rampa pentru handicapati catre accesul in cladire ,este realizabil in panta de 18%, desi este o diferenta mica de cote(TA-0.00) Aceasta va fi posibil fara o amenajare speciala a terenului care este aproape plat. Suprafata afectata circulatiei auto si pietonale este de 2498,40mp.

La nivelul parterului inspre zona principala de acces, se vor amenaja jardiniere, se vor insera mici spatii verzi separatoare intre locurile de parcare si aliniamente de contur si se va realiza o fantana arteziana. Perimetral se vor planta arbusti decorativi, flori perene sau anuale si gazon, in ideea separarii vizuale si protectiei functionale fata de vecinatati. Suprafata insumata a spatiilor verzi este de 435,60 mp.

- *Parametrii constructiei:*

- regim de înălțime: „Parter”;
- suprafata construită: 1406,00mp;
- suprafata construita- desfasurata : 1406,00mp;
- suprafata utila cca.: 977,00mp



- înălțime utilă -parter:4,20m;
- formă neregulată, plan în forma de “L”;

•

#### ***Structura construcției:***

- Fundatii izolate din beton armat cu centura-grinda de fundare perimetrala din beton armat;
- Cadre de metalice ,alcatuite din stalpi,grinzi si ferme.

•

#### ***Inchideri,compartimentări:***

- Panouri termoizolante tristrat cu spuma poliuretanică 12cm ,panouri metalice din aluminiu de finisaj exterior(culoare gris deschis-argintiu) , finisaj complex din panouri triplustrat pentru finisaj interior;
- Compartimentari interioare din panouri din rigips rezistente la foc;
- Tamplarie- usi de exterior si ferestre din aluminiu și geam termopan culoare alba ;
- Tamplarie- usi de interior din aluminiu culoare alba cu ample suprafete din sticlă mată;

•

#### ***Acoperis:***

- Ferme metalice si invelitoare din tabla amprentata cu termoizolatie din poliuretan de 15 cm grosime;

•

#### ***Finisaje exterioare/interioare:***

- Finisajele exterioare vor fi din panouri/casete din tabla de aluminiu culoare gris deschis –argintiu și accente (profilaturi) culoare albastra;
- Finisajele interioare vor corespunde atat cerintelor estetice( conform functiunii principale) cat si celor igienico-sanitare (pentru zona de preparare/depozitare /grupuri sanitare si sociale): tencuieli si zugraveli decorative lavabile albe, pardoseli din marmura si gresie ceramica, placaje-lambriu din faianta; rampa de acces se va trata cu pardoseli din gresie antiderapanta .

•

#### ***Instalatiile:***

Construcția va fi dotată cu toate instalațiile necesare specifice și anume:

- Instalații sanitare : sursa de apă se va asigura prin record cu apometru din rețeaua stradală aflat în Soseaua București;apele uzate se vor deversa la o fosa septica vidanjabila care se va realiza pe proprietate și care se va fi evacuată de câte ori va fi nevoie.Cladirea se va dota cu hidranți interiori și exteriori.
- Instalații electrice :se va realiza bransament la rețeaua stradală pentru iluminat,prize speciale și instalație de avertizare la incendii și,deasemenea pentru

instalatii electrice de curenti slabi (telefonie, cablu TV/internet);

- □ Instalatie de incalzire : se va asigura cu centrala pe curent electric;

•

Clasa de importanta „C” conform HG 766 din 1997, categoria de importanta „III”, cu factor  $\gamma_{I,e}=1,0$  conform prevederilor din „Cod de proiectare seismică”- partea I-indicativ P.100-1 din 2013, tabel 4.2; gradul de rezistenta la foc este „III” cof. P118-2013

•

*Asigurarea utilitatilor:*

In zona prezentata, exista retele pentru alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica si telefonie, cu restrictiile prevazute in avizele anexate.

Pentru realizarea retelelor tehnico-edilitare pentru urmatoarele faze de proiectare se vor intocmi studii pentru fiecare tip de retea. In functie de avizele de principiu ale detinatorilor de retele din zona ( alimentare cu apa, electrice, telefonie), retele de incinta se vor realiza prin racordarea la retelele existente din domeniul public.

- Alimentarea cu apa (consumuri estimative):

Consum mediu zilnic

$Q_{zi\ med} = 22.44 \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Consum maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = 26.93 \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Consum orar maxim

$Q_{orar\ max} = 3.14 \text{ [m}^3/\text{h]}$

Debit alimentare cu apa - 3.73 l/s

- Canalizare (debite estimate):

Debitul zilnic mediu:

$QU_{zi\ med} = Q_{zi\ med} \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Debitul zilnic maxim:

$QU_{zi\ max} = Q_{zi\ max} \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Debitul orar maxim:

$QU_{orar\ max} = Q_{orar\ max} \text{ [m}^3/\text{h]}$

- Consum de gaz estimat:

27 mc/h pentru cele 10 unitati de cazare, inclusive pentru toate spatiile comune.

- Necesarul estimat pentru consumul de energia electrica :

362 kW absorbiti.

Nu este necesar racord la termoficare, incalzirea spatiilor facandu-se cu centrala termica proprie cu functionare pe energie electrica.

Racordul de telefonie se va face in functie de optiunea beneficiarului; nu face obiectul prezentului proiect.

•

**Imprejmuiri:**

Se vor realiza imprejmuiri discrete pe structuri metalice de cca. 2,00m inaltime, dublate de aliniamente de arbusti-garduri verzi ,etc. vegetatie cu rol de marcarea si separare a proprietatii dublate. Imprejmuirea se va executa din fier forjat.

•

**Organizarea de santier:**

Avand in vedere ca constructia se va executa pe etape, organizarea de santier se va desfasura pe o suprafata cat mai redusa, in spatiul delimitat de perimetrul terenului, fara depozite mari de materiale si fara afectarea amplasamentelor invecinate. Deseurile rezultate din constructii vor fi evacuate periodic la groapa de gunoi prin contract cu R.E.R.-Ecologic. Prin proiectul tehnic se va realiza in amanunt conformarea planului de organizare al executiei lucrarilor, fara afectarea terenului din domeniul public si fara stanjenirea traficului stradal.

•

**BILANT TERITORIAL AL SUPRAFETELOR REZULTATE:**

**A. BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATA PRIN P.U.D.:**

**1. BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA**

ZONE FUNCȚIONALE	Existent	
	Suprafață MP	Procent %
1. Zona Terenuri Agricole	3202,00	21,88
2. Zona Unitati Servicii, Comert, etc.	2874,5	19,65
3. Zona Spatii Verzi	3017,15	20,62
4. Zona Circulație Pietonala	0,0	0,0
5. Zona Circulație Rutiera/Pietonala	5538,35	37,85
<b>TOTAL SUPRAFATA STUDIATA</b>	<b>14.632,00</b>	<b>100%</b>

**2. BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUASA**

ZONE FUNCȚIONALE	Popuneri	
	Suprafață MP	Procent %
1. Zona Terenuri Agricole	0,0	0,0
2. Zona Unitati Servicii, Comert, etc.	3142,25	21,47
3. Zona Spatii Verzi	3888,85	26,58
4. Zona Circulație Pietonala(propusa)	765,40	5,23
5. Zona Circulație Rutiera/Pietonala	6835,50	46,72
<b>TOTAL SUPRAFATA STUDIATA</b>	<b>14.632,00</b>	<b>100%</b>

## **B.BILANT TERITORIAL AL INCINTEI STUDIASTE**

- Suprafata amplasamentului studiat-4340,00mp(din masuratori si din acte) ;
- Suprafata construita a obiectivului -Parter(suprafata construita ocupata la sol)-1406,00mp ;
- Suprafata construita- desfasurata: 1406,00mp ;
- Suprafata circulatiei carosabile si pietonale -2498,40mp
- Suprafata spatii verzi, jardiniere-435,60mp
- P.O.T.existent =0,00% ;P.O.T.propus=35,00% ;
- C.U.T. =0,00 ; C.U.T.propus =0,35;

•

### *Obiective de utilitate publica*

#### **a).Tipul de proprietate al terenurilor:**

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in:

- domeniul public al Municipiului Buzau aflat in administrarea Primariei(spatii verzi publice,trotuare si carosabile,terenul aferent DN2-E85/Soseaua Bucuresti) ;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

#### **b). Obiective de utilitate publica:**

- terenurile afectate circulatiilor carosabile si pietonale,ca si spatiilor verzi publice ;

#### **c).Circulatia terenurilor:**

**Regimul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat.**

## **CAP. V CONCLUZII**

Imobilul pe parter pentru « Salon de Evenimente » se poate realiza conform documentatiei prezentate mai sus, acesta avand asigurate numarul de parcare necesare si suprafata de spatiu verde asigurata in conformitate cu prevederile HG 525/1996 –forma actualizata,astfel ca prezenta acestuia nu va afecta vecinatatile construite existente.

Obiectivul propus prin prezentul P.U.D este in scris pe directia de dezvoltare a zonei,impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltarii urbane.

Tinand cont de componentele temei- program, functiunea propusa este in acord si bine integrata in raport cu functiunile din zona.

Documentatia prezentata a fost intocmita conform ghidului de proiectare “GM009/2000– Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu”.

**Intocmit,  
Arh.Magazin Carmen**

