

Studiu de Oportunitate

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**Proiect nr.:** P57/2020**Fază de proiectare:** OP**Titlul lucrării:** Construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2+S1+P+10E;**Amplasament:** Str. Transilvaniei Nr.1, NC56863, NC 59200, NC 59201, NC 59429, Municipiul Buzau, Judet Buzau**Beneficiar:** S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.**Proiectantul lucrării:** S.C. EZEN STUDIO S.R.L.**Data:** APRILIE 2020**Colectiv de elaborare:****Urbanism:**
urb. Roxana Pana
urb. Eveline Raduta
urb. Elis Minea
urb. Andra Ciuca
urb. Irina Patasanu
urb. Simona Radulescu
urb. Costin Nita

Borderou piese scrise și desenate

PIESE SCRISE:

STUDIU DE OPORTUNITATE
RLU

PIESE DESENATE:

| | | | |
|-------|---|--------|----|
| U01 | INCADRARE IN LOCALITATE | | A3 |
| U02 | SITUATIA EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA | 1: 500 | A2 |
| U02.1 | SITUATIA EXISTENTA | 1: 500 | A2 |
| U03 | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA | 1: 500 | A2 |
| U04 | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | 1: 500 | A2 |
| U05 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | 1: 500 | A2 |
| U06 | CAI DE CIRCULATIE | 1: 500 | A2 |
| U07 | MOBILARE URBANISTICA | 1: 500 | A2 |

CUPRINS STUDIU DE OPORTUNITATE:

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul Studiu de oportunitate
- 1.3. Regimul juridic
- 1.4. Surse de documentare
- 1.5. Studii de fundamentare Srdiu de oportunitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Încadrare în limita administrativa a Municipiului Buzau
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația rutieră și pietonala
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu (evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice)
- 2.8. Optiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE

URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.Municipiului Buzau
- 3.3. Descrierea investiției-Funcțiune, Retrageri edificabile, Indici și Indicatori Urbanistici, Bilanț teritorial
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulației
- 3.6. Modernizare Echipare edilitară
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

Studiu de Oportunitate

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

| | |
|----------------------------|---|
| Denumirea lucrării: | Construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2+S1+P+10E |
| Amplasament: | Str. Transilvaniei, Nr. 1, NC 56863, NC 59200, NC 59201, NC 59429, Oras Buzau, Judet Buzau |
| Beneficiar: | S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L. |
| Suprafata teren | 4092 mp |
| Proiectant: | S.C. EZEN STUDIO S.R.L. |
| Data elaborării: | APRILIE 2020 |
| Faza de proiectare | OP |
| Proiect nr. | P57/2020 |

1.2. Obiectul Studiului de oportunitate:

Prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Studiului de oportunitate** ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilelor (terenuri **NC 56863, NC 59200, NC 59201** fara constructii si teren **NC 59429** cu construcții, toate situate în intravilan), având o **suprafață totala din acte de 4092 mp (4094.03 mp din masuratori), compusa din terenurile cu NC 56863 = 340 mp, NC 59200 = 238 mp, NC 59201 = 2053 mp, NC 59429 = 1461 mp, situate în Str. Transilvaniei, Nr. 1, Municipiul Buzau, Judet Buzau.**

PLANUL URBANISTIC ZONAL nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. În baza sa se va elabora proiectul de autorizație de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită și mai completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către beneficiar.

PLANUL URBANISTIC ZONAL stabilește, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Lucrarea este elaborată cu respectarea “*Metodologiei de elaborare și a conținutului cadru pentru planul urbanistic zonal*” precizate în Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000.

Solicitări ale temei de proiectare:

S.C. BUSINESS CENTER EPG SRL, în calitate de Beneficiar și Proprietar al imobilului situat în **Str. Transilvaniei, Nr. 1, NC 56863, NC 59200, NC 59201, NC 59429, Municipiul Buzau, Judet Buzau**, dorește determinarea condițiilor optime de edificare, în vederea **Construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2+S1+P+10E**.

În conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1092 din 05.12.2019** emis de Primăria Municipiului Buzau, pentru **cerința Construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2+S1+P+10E**, se cere elaborarea si aprobarea unui studiu de oportunitate si a unei documentații de urbanism de tip **PUZ**.

Conform reglementărilor aferente **PUG Municipiul Buzau** aprobat cu HCL nr. 235/2009, 255/2019, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat **în intravilan în**

UTR 1 - IS – CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCTII COMERCIALE; ALTE CATEGORII INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII, CONSTRUCTII FINANCIAR – BANCARE; ASISTENTA SOCIALA.

1.3. Regimul juridic:

Conform **Actului Adicional autentificat cu nr. 242/17.01.2020**, încheiat de Biroul Notarial Vasile Victor si Asociatii, a **Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 2725/20.12.2017**, încheiat de BIN Popovici-Bigiu Irina-Ioana si a **Actului de Alipire autentificat cu nr. 2165/28.07.2010**, încheiat de BNP Asociati Lefter Sinica si Lefter Daniela și Extraselor de Carte Funciara corespunzatoare, **S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.** detine si are drept de superficie asupra imobilelor in suprafata totala de **4092 mp din acte** (4094.03 mp din masuratori).

Folosința actuală a terenurilor este teren intravilan construibil.

Imobilele sunt gravate de sarcini și s-au constituit drepturi reale în favoarea altor parti, conform Extraselor de Carte Funciara:

- **NC 56863** – teren aflat in proprietatea Primariei Buzau conform H117/26.08.1999, asupra caruia a fost in scris drept de superficie in favoarea S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L. conform Actului Notarial nr. 242/17.01.2020.

- **NC 59200** – teren rezultat din dezmembrarea imobilului cu NC 14139, CF 29527. Se afla in proprietatea S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L. conform CVC nr. 2725/20.12.2017, drept de proprietate dobandit prin conventie, cota actuala 1/1.

- **NC 59201** – teren rezultat din dezmembrarea imobilului cu NC 14139, CF 29527. Se afla in proprietatea Primariei Buzau conform H18/2005, asupra caruia a fost notata asocierea in participatiune pentru o perioada de 49 ani incepand cu 27.01.2005 in favoarea S.C. Exim Prod Grup S.A..

La contractul de asociere s-a notat act aditional in participatiune si astfel, S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L. preia obligatiile contractuale ale S.C. Exim Prod Grup S.A., incepand cu data de 01.10.2015. Prin Actul Notarial nr. 242/17.01.2020, a fost in scris drept de superficie pe o perioada de 49 ani in favoarea S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L..

- **NC 59429** – teren rezultat din alipirea a 4 imobile (NC 18642, NC 14140, NC 15714, NC 15719). Se afla in proprietatea S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L., conform Actului de Alipire nr. 2165/28.07.2010.

Prezentul Studiu de oportunitate s-a întocmit în baza ridicării topografice si a coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI Buzau.

1.4. Surse documentare:

În scopul întocmirii prezentului studiu de oportunitate si documentației de urbanism de tip PUZ, au fost cercetate surse documentare referitoare la stadiul actual de reglementare al Municipiului Buzau:

- PUG Municipiului Buzau si RLU aferent, aprobat cu HCL nr. 235/2009, 255/2019;

Surse de informații utilizate, date statistice

Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Buzau;
Date culese de proiectant in teren;
Date oferite de beneficiar, date oferite de cadastru.

Metodologia utilizată

Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare - Legea 190/2013);

Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor; (cu modificarile ulterioare)

Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu pentru planuri si programe;

Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Codul Civil.

1.5. Lista studii întocmite concomitent cu Studiul de oportunitate:

- Studiu geotehnic, geoelectric si hidrogeologic intocmit de SC „EXPERT-PROIECT GEO-HIDRO” SRL.
- Ridicare topografica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei

Buzău este municipiul de reședință al judetului cu același nume. Având 115.494 de locuitori conform INSSE, este al optsprezecelea oraș ca populație din România. Orașul se află pe malul drept al râului Buzău, în dreptul ieșirii acestuia dintre dealurile subcarpatice de curbură, într-o regiune cu climă temperată.

Prin municipiul Buzău trece șoseaua națională DN 2 (parte din drumul european E85), care leagă orașul spre sud cu Bucureștiul și spre nord cu orașele importante din Moldova Occidentală. Lângă Buzău, din acesta se ramifică șoseaua națională DN1B (drumul european E577), care îl leagă de Ploiești, iar în nordul orașului, din DN2 se ramifică DN10, care traversează Munții Carpați pe la curbură sud-estică a acestora prin Pasul Buzau către Brașov. De asemenea, prin sudul orașului trece șoseaua județeană DN2B, care se ramifică din DN2 în comuna vecină Costești și duce spre est la Galați și la Braila. Din acest drum, la Buzău se ramifică șoseaua județeană DJ203D, care duce spre sud la Tintesti și Smeeni, unde se termină în DN2C, cele două drumuri asigurând împreună legătura rutieră a orașului cu Slobozia.

2.2. Încadrare în limita administrativă a Municipiului Buzau

Terenurile ce fac obiectul prezentului studiu de oportunitate sunt localizate în intravilanul municipiului Buzau, în partea centrală a limitei administrative.

În zona adiacentă terenurilor studiate, aspectul arhitectural și urbanistic este dat clădirile existente:

- de locuire colectivă, cu regim de înălțime P+4E – P+9E;
- de servicii (birouri, spații comerciale), cu regim de înălțime P - P+7E.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la **N**, strada Transilvania, pe o lungime de 26 ml;
- la **V**, NC 65869, NC 65870 terenurile proprietate privată, pe o lungime de 68 ml și 3 ml;
- la **E**, NC 56223 teren proprietate privată, pe o lungime de 64 ml și NC 57921 proprietate privată pe o lungime de 10 ml ;
- la **S**, strada Transilvaniei, pe o lungime de 71 ml, NC 64284 proprietate privată pe o lungime de 37 ml și NC 56225, pe o lungime de 22 ml;

Terenurile în suprafața totală de **4092 mp din acte** (4094.03 mp din măsurători) au formă neregulată.

Conform extrasului de carte funciara 59429, din data 14.04.2020 pe teren sunt intabulate 3 construcții (59429-C1-construcții industriale și edilitare, 59429-C2-construcții administrative și social culturale, 59429-C3-construcții administrative și social culturale). Construcția cu NC 59429-C1 este propusă spre demolare.

Potrivit reglementărilor din zonă, destinația terenului stabilită prin **PUG Municipiului Buzau** aprobat cu HCL nr. 235/2009, 255/2019, se încadrează în:

UTR 1 - IS – CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCTII COMERCIALE; ALTE CATEGORII INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII, CONSTRUCTII FINANCIAR – BANCARE; ASISTENTA SOCIALA.

P.O.T. maxim = 80%

2.3. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Buzău este situat în zona centrală a județului, la 100 km de București, în sud-estul României, și ocupă o suprafață totală de 81,3 km². Municipiul se află la cotul Subcarpaților de Curbură, la confluența drumurilor între trei mari provincii românești: Muntenia, Transilvania și Moldova. Râul Buzău, pe al cărui mal drept se află, formează limita nordică a orașului. Forma orașului este alungită, orașul fiind mai mare de-a lungul râului. Buzăul ocupă altitudini de la 101 metri în nord-vest, în apropierea dealurilor până la 88 metri în apropierea râului, media fiind de 95 de metri (cât este și altitudinea în centrul orașului, în piața Dacia). Astfel, Buzău este un oraș aflat într-un relief plat, cu o diferență de altitudine de 10 metri de-a lungul unei linii de 4 km.

Conditii geotehnice

Amplasamentul cercetat se situeaza in mijlocul unei importante hidrostructuri: Conul aluvionar al raului Buzau care, impreuna cu Stratele de Candesti ce se dezvoltă pana la adancimi de 250 – 300 m, asigura o apa de calitate, pentru localitatile din zona, inclusiv pentru municipiul Buzau.

Noi ne aflam in sectorul nordic al conului, cu o suprafata de 235 kmp si cu un potential exploatabil de 1,7 mc/s, solicitat in prezent la maximum.

Coeficientii de filtratie ai stratelor acvifere, functie de adancimea forajelor si de granulatia acviferelor, variaza intre 7,5 – 28 (33,1) m/zi.

Se poate aprecia ca municipiul Buzau se situeaza pe un mare rezervor de apa, format din pietrisuri cu bolovanis si nisip (conul aluvionar propriu-zis) si Stratele de Candesti (pietris cu nisip), separate de nivele argiloase.

Clima

Precipitațiile anuale sunt de 500 mm și zăpada, iarna, poate ajunge până la 30 cm. Râul Buzău are fluctuații de debit frecvente. În special primăvara, la topirea zăpezilor în zona de munte a bazinului acestuia, apele râului cresc. Orașul a fost construit departe de o albie majoră adâncă, astfel că râul nu îndundă orașul. La îndundațiile din 2005 din România, apele râului au avariat grav podul aflat la marginea nordică a orașului, dar nu au produs pagube în oraș, întrucât malul său drept este regularizat prin îndiguiri de mal, și imediat în amonte de Buzău se află barajul Căndești. Cu toate acestea, autoritățile constată că strategia de apărare împotriva inundațiilor nu acoperă complet și sectorul de centură a orașului, porțiune din DN2, aflat în apropierea râului.

Clima este mai ales continentală, media fiind de 92 de zile de îngheț pe an (16 zile cu temperaturi sub -10°C), dar și cu 92 de zile de vară, calde și secetoase. Vânturile locale include Crivățul, care bate dinspre nord-est spre sud-vest (sau uneori dinspre est spre vest) și Austrul, vânt care bate dinspre sud-vest și aduce vara aer uscat și cald și iarna conduce la ridicarea temperaturii.

Temperaturile medii, minime și maxime lunare înregistrate în oraș sunt prezentate în tabelul de mai jos. În primele decenii ale secolului al XX-lea, temperatura medie a lunii iulie a crescut mai mult peste 22 °C, ceea ce face ca Buzăul să treacă de la limita între zonele Dfb/Dfa în adâncul zonei Dfa(d) din cadrul clasificării climatice Koppen.

Seismicitatea :

(Conform Normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor – Indicativ P100 – 1992, aprobat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarea Teritoriului Nr. 3/14 aprilie 1992):

- Clasa de importanta a constructiei: II (Cladiri ce adapostesc aglomeratii de oameni);
- Coeficientul de importanta: 1,2;
- Zona seismica de calcul: “B”;
- Coeficient, functie de zona seismica de calcul a amplasamentului: $K_s = 0,25$;

- Perioada de colt: $T_c = 1,0$;
- Intensitatea seismica de calcul: VIII grade MSK.

Adâncimea de îngheț:

Conform STAS 6054/84, adancimea de inghet in municipiul Buzau variaza intre 0,8 – 0,9.

2.4. Circulația rutieră și pietonala

Zona analizată este străbătută de circulația de rang II, Str. Transilvaniei, in Nord, fiind învecinată arterelor de circulație:

- Str Unirii, Aleea Episcopiei, Str Chiristigii, artere de rang III, în partea de Nord-Est.
- Str. Sf. Sava Gotul, artera de rang III, in partea de Est.

Profilul transversal existent al strazii Transilvania, din Nord, este prevazut ca avand 33.81 m, dintre care 21 m carosabil, 4 m spariu verde intre sensurile de circulație, 1.8 m spatiu verde si 2.44 m pietonal intr-o parte si 1.07 m spatiu verde si 3.5 m pietonal in cealalta parte.

Datele existente confirma faptul ca o mare parte din poluarea marilor orase si continutul crescut de CO₂ se datoreaza traficului motorizat in interiorul acestora, atat al autoturismelor individuale si autovehiculelor de marfa, cat si mijloacelor de transport in comun inechite. Congestionarea traficului reprezinta o problema cvasigenerala in toate marile municipii ale Romaniei. Gradul de poluare in orase a crescut si din cauza utilizarii masive a transportului auto comercial, in transportul de marfuri, traficul de tranzit si aprovizionare in zona centrala a oraselor fiind o problema in arealele urbane care nu dispun de by-pass-uri sau centuri ocolitoare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Este de mentionat ca fondul de cladiri a fost construit la standarde scazute in timpul regimului comunist, iar renovarea fondului existent a fost neglijata. Performanta energetica a cladirilor este foarte scazuta, astfel incat exista un potential important de economisire a utilizarii energiei.

Numarul de locuinte este proportional cu numarul populatiei municipiului. Evolutia fondului de locuinte in ultimii ani a fost unul pozitiv, in trend cu evolutia fondului de locuinte la nivel national si regional.

In perioada 2011 – 2015 numarul de locuinte a crescut constant in regiune de la 47799 in 2011 la 50197 in 2015.

2.6. Probleme de mediu (evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice)

Conform PUG Municipiul Buzau aprobat cu HCL nr. 235/2009, 255/2019:

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial.
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.
- Terenul nu se află în zonă construită protejată sau în proximitatea unui monumente istoric.
- Pe terenul studiat nu există arbori protejați.

2.7. Optiuni ale populatiei

Se va realiza consultarea si informarea publica, pentru acest tip de documentatie urbanistica, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1 - 1.4. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi PUG Municipiului Buzau

Conform reglementărilor aferente **PUG Municipiului Buzau aprobat cu HCL nr. 235/2009, 255/2019**, amplasamentul ce face obiectul prezentului Studiu de oportunitate este situat **în intravilan**.

UTR 1 - IS – CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCTII COMERCIALE; ALTE CATEGORII INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII, CONSTRUCTII FINANCIAR – BANCARE; ASISTENTA SOCIALA.

| |
|------------------------|
| POT maxim = 80% |
|------------------------|

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2+S1+P+10E:

- amplasamentul este situat in intravilan, cu un potential important de dezvoltare imobiliara in aceasta zona, dat de pozitionarea centrala, accesibilitatea crescuta, mijloace de transport in comun si servicii de proximitate;

- zona este deservita de toate retelele edilitare, fiind invecinata cu zone cu functiunea de servicii si locuire colectiva;

- accesibilitate sporita, legatura favorabila cu artere de circulatie importante precum Strada Transilvaniei, Strada Obor si Strada Sf Sava Gotul.

3.3. Descrierea investiției-Funcțiune, Retrageri edificabile, Indici și Indicatori Urbanistici, Bilanț teritorial

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale unui teren cu o suprafață totala de **4092 mp din acte** (4094.03 mp din masuratori), în corelare cu prevederile de amenajare ale teritoriului mun. Buzau, precum și în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Beneficiarul a solicitat, prin tema de proiectare 2 categorii de **funcțiuni: locuire colectivă și servicii mixte la parter - locuinte, comert, birouri, servicii (gradinita, profesii liberale), spatii tehnice.**

Incinta va fi formată dintr-un singur corp de clădire (imobile locuințe colective si servicii mixte la parter - locuinte, comert, birouri, servicii (gradinita, profesii liberale), spatii tehnice) cu regim de inaltime variabil 2S+P+6E - 2S+P+10E, spatii verzi amenajate si alei pietonale, parcare subterana si supraterana.

Parterul noii constructii va contine functiune mixta-comert, servicii si rezidential, iar restul etajelor vor fi exclusiv rezidentiale.

Plastica arhitecturală va fi susținută de volumetria construcțiilor și de materialele de finisaje, astfel încât acestea să se încadreze armonios în sit, să nu deranjeze vecinătățile. Se va urmări o însorire optimă a construcțiilor învecinate.

Prezentul studiu de oportunitate si documentația PUZ reglementează:

- ✓ procentul maxim de ocupare al terenului (POT);
- ✓ coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT);

- ✓ accesul auto și pietonal;
- ✓ regimul de aliniere;
- ✓ retragerea minimă față limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- ✓ funcțiunea;
- ✓ regimul maxim de înălțime;
- ✓ staționarea autovehiculelor;
- ✓ amenajarea incintei pentru a corespunde funcțiunii propuse;
- ✓ asigurarea spațiului verde minim;
- ✓ relationarea cu cladirile existente.

Retragerile minime față de limitele de proprietate și față de aliniament :

- Retrageria față de limita din partea de sud: **min. 3 metri;**
- Retrageria față de limita din partea de vest: **min. 3 metri;**
- In partea de est cladirea este lipita la calcan;
- Retragerie fata de limita de nord: **min. 3 metri.**

Indici și indicatori urbanistici propusi:

| |
|--|
| SUPRAFATA TEREN = 4092 mp din acte (4094.03 mp din masuratori) |
| P.O.T. max reglementat = 45% |
| C.U.T. maxim reglementat = 3,5 mp ADC/mp teren |
| R.H. max reglementat = 2S+P+10E |
| P.O.T. max propus = 40.29% |
| C.U.T. maxim propus = 3,18 mp ADC/mp teren |
| R.H. max propus = 2S+P+10E |
| Suprafata comercial = 918.91 mp |
| Nr. apartamente = 162 |
| Necesar locuri parcare = 216 locuri |

Bilant teritorial:

| Criteriau | P.U.G. | Reglementat | Existent | Propus | Total |
|-------------------------|----------|---------------|----------|--------------|--------------|
| Zona / UTR | IS | L1d | IS | L1d | L1d |
| S teren initiala | 4094.03 | 4094.03 | 4094.03 | 4094.03 | 4094.03 |
| POT | 80 % | 45 % | 6.23 % | 34.06 % | 40.29 % |
| CUT | - | 3.5 | 0.44 | 2.74 | 3.18 |
| S construita | 21744.27 | 1842.31 | 255.11 | 1394.57 | 1649.68 |
| S desfasurata | - | 14329.10 | 1787.38 | 11222.63 | 13010.01 |
| H max (metri) | - | 35 m | 24 m | 35 m | 35 m |
| Rh max (niveluri) | - | 2S+P+10 | P+6 | 2S+P+10 | 2S+P+10 |
| Spatii verzi, din care: | - | 1228.21 (30%) | - | 1228.21(30%) | 1228.21(30%) |
| - Sp verzi pe sol | - | 818.81 (20%) | - | 818.81(20%) | 818.81(20%) |
| - Sp verzi pe placa | - | 409.40 (10%) | - | 409.40(10%) | 409.40(10%) |
| Circulatii / Alei | - | - | - | - | - |

3.4. Valorificarea cadrului natural

Poluarea mediului in Buzau se datoreaza pe de o parte existentei unor practici vechi si poluante, si pe de alta parte mijloacelor financiare insuficiente pentru achizitionarea unor echipamente adecvate de protectie a mediului. Ocrotirea mediului reprezinta o componenta de baza a dezvoltarii durabile si se concretizeaza in combaterea fenomenelor de poluare inerente activitatilor umane, protejarea biodiversitatii si monitorizarea parametrilor de calitate a factorilor de mediu.

Printre problemele create de factorii mediului prezente in zona municipiului Buzau sunt urmatoarele:

- relieful – vulnerabilitatea cladirilor la cutremure;
- potentialul climatic – temperaturi extreme;
- inversiunea de temperatura, calm atmosferic;
- nebulozitate si ceata prelungita;
- ploi torentiale cu perturbarea sistemului de canalizare;
- brume tarzii, grindinca;
- umezeala relativ redusa;
- vanturi turbioane;
- resurse de apa – apa potabila redusa;
- restrictie de alimentare cu apa;
- scaderea adancimii panzei freatice din subteran;
- uscarea arborilor si arbustilor;
- solurile – existenta in zna sudica a extravilanului a solurilor saturate.

In aglomerarea urbana a municipiului Buzau intalnim cateva generatoare de poluare a aerului, apei si solului, atat in zonele industriale, cat si in cele rezidentiale. Aceste surse de poluare sunt produse in special de unitati din zona industriala sud. Agentul de poluare se prezinta sub forma de fum, pulberi, zgura cenusa, funingine, care se aseaza pe sol; oxizi de carbon, bioxid de sulf, oxizi de sulf, care se raspandesc in atmosfera; de asemeni diverse substante organice, uleiuri, pesticide, ingrasaminte chimice, care polueaza solul si apele de orice natura. Zonele de disconfort urban se intalnesc in lungul principalelor artere cu regim inat, in intersectii principale, in zonele industriale. Zona industriala Sud este bine amplasata in teritoriu fiind in majoritate sub influenta vantului N – NE, dar nu putem spune ca nu exista o poluare a cartierelor adiacente. De asemena zona industriala nord se resimte pe teritoriul orasului datorita vanturilor de NV-N, care conduc noxele chiar pana in zona centrala a municipiului.

3.5. Echipare edilitara

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun, sunt conținute în avizele obținute de la deținătorii de utilități din zona Studiului de oportunitate, iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Precoordonare Rețele Edilitare aferent prezentului Studiu de oportunitate, conform legislației în vigoare.

Utilități tehnico-edilitare:

Alimentarea cu apă potabilă:

- alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua de distribuție a apei existentă în vecinătatea amplasamentului.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apa potabila a locuintei;
 - udatul spatiilor verzi;
 - stropitul si spalatul platformelor betonate, aleilor, circulatiilor de incinta.
- Solutia de alimentare cu apa se va aviza ulterior.

Canalizarea:

- apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare existentă în vecinătatea amplasmentului;

Alimentarea cu energie electrică:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă a municipiului Buzau;
- realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

Canalizarea apelor pluviale

- in cadrul amenajarii, apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane si apoi vor fi evacuate controlat spre rețeaua de canalizare

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc;

Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă a municipiului Buzau;

Telefonie:

- racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona intravilanului municipiului Buzau, pe baza avizelor.

Gestionarea deșeurilor:

- depozitarea deșeurilor menajere se va face în demisol/subsol, în încăperi special amenajate.
- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.
- materialele refolosibile (pet-uri, sticlă, hârtie-carton, textile, metal) se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

Se vor respecta:

- distanțele de vecinătate față de liniile electrice conform normativelor în vigoare: Ordinul ANRE nr. 48/2008, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591:97 si Legea energiei electrice nr. 123/2012.
- distantelor prevăzute în HGR nr. 930/2005, SR 8591/1997, Legea 224/2015 (ANRSC) care modifică și completează Legea 241/2006
- Normele tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederile legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

3.6. Protecția mediului

Realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea unui spațiu verde de cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului. Maxim 30%. Din suprafața astfel rezultată poate fi deasupra subsolurilor.

Pe toată durata execuției și funcționării obiectivului se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Lege nr. 256/2006, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
- HGR nr.188/2002 pt aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, modificata si completata de HG 352/2005
- STAS 12574/1987 privind conditiile de calitate a aerului din zonele protejate
- Ord. nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului, cu modificari si completari ulterioare
- STAS 10009/2017 Acustica. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambient.
- HG nr. 321/2005, republicata, privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental
- HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot in mediu produs de echipamente destinate utilizarii in exterior cladirilor.
- Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

4. Concluzii

Studiul de oportunitate se va supune avizării organismelor interesate, conform **Certificatului de Urbanism nr. 1092 din 05.12.2019** emis de Primăria Municipiului Buzau.

După avizarea Studiului de oportunitate si aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Buzau, se va întocmi documentația pentru obținerea autorizației de construire conform Legii 50/1991 republicată, cu modificarile și completările ulterioare.



Intocmit,
Urb. Roxana Pana
Urb. Eveline Raduta
Urb. Elis Minea
Urb. Andra Ciuca
Urb. Irina Patasanu
Urb. Simona Radulescu
Urb. Costin Nita