



U R B A N
S C O P E



urbanscope.ro
UrbanScope București
CUBE OFFICE Building
Calea Floreasca Nr. 169X, Etaj 4, Sector 1



0040 314 382 379



office@urbanscope.ro



www.urbanscope.ro



urbanscopeonline

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“LUCRĂRI ÎN CADRUL PROIECTULUI CU DENUMIREA
”CREȘTEREA MOBILITĂȚII URBANE PRIN
REALIZAREA UNUI HUB DE TRANSPORT ȘI
AUTOBAZĂ” PRIN RECONFIGURAREA TRAMEI
STRADALE ÎN ZONA DE SUD-EST A MUNICIPIULUI
BUZĂU“**

FOAIE DE GARDĂ

Denumire proiect:	P.U.Z. – “LUCRĂRI ÎN CADRUL PROIECTULUI CU DENUMIREA ”CREȘTEREA MOBILITĂȚII URBANE PRIN REALIZAREA UNUI HUB DE TRANSPORT ȘI AUTOBAZĂ” PRIN RECONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN ZONA DE SUD-EST A MUNICIPIULUI BUZĂU “
Număr proiect:	162488/2021
Fază proiectare:	P.U.Z.
Beneficiar:	U.A.T. Municipiul Buzău
Amplasament:	jud. Buzău, Municipiul Buzău , CF nr. 72695, nr. 72696, nr. 67094

LISTA DE SEMNATURI

Sef Proiect	dr. Ing. Radu Timnea
Urbanism	urb. Ana Negru urb. Ana Furnică
Infrastructură rutieră	ing. Mihnea Constantinescu ing. Cristian PAUN ing. Valer Masgras
Data:	Noiembrie 2023



Borderou general al P.U.Z

- **Piese scrise:**
 - Memoriu de prezentare
 - Regulament Local de Urbanism

- **Piese desenate aferente P.U.Z.**
 - Plan de incadrare
 - Plan situație existentă
 - Plan reglementări urbanistice
 - Plan posibilitate de mobilare urbanistică
 - Plan proprietate asupra terenurilor
 - Plan rețele tehnico-edilitare – electrice
 - Plan rețele tehnico-edilitare – sanitare

- **Piese desenate – infrastructură rutieră**
 - Plan de incadrare
 - Plan de situatie – plan de semnalizare rutiera
 - Profile transversale tip
 - Detaliu sens giratoriu



urbanscope.ro
UrbanScope București
CUBE OFFICE Building
Calea Floreasca Nr. 169X, Etaj 4, Sector 1



0040 314 382 379
office@urbanscope.ro
www.urbanscope.ro
urbanscopeonline



Cuprins Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul lucrării	7
1.3 Surse de documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1 Evoluția zonei.....	9
2.2 Încadrarea în localitate	9
2.3 Elemente ale cadrului natural.....	9
2.4 Cîrculația	10
2.5 Ocuparea terenurilor	10
2.6 Echiparea edilitară.....	10
2.7 Probleme de mediu	10
2.8 Opțiuni ale populației.....	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	11
3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare	12
3.3 Valorificarea cadrului natural	12
3.4 Lucrari de drum	12
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	14
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	16
3.7 Protecția mediului	19
Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004).....	20
3.8 Obiective de utilitate publică.....	23
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	23
5. ANEXE.....	24

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	P.U.Z. – “ LUCRĂRI ÎN CADRUL PROIECTULUI CU DENUMIREA ”CREȘTEREA MOBILITĂȚII URBANE PRIN REALIZAREA UNUI HUB DE TRANSPORT ȘI AUTOBAZĂ” PRIN RECONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN ZONA DE SUD-EST A MUNICIPIULUI BUZĂU “
Nr. proiect:	162488/2021
Faza proiectare:	P.U.Z.
Beneficiar:	U.A.T. Municipiul Buzău
Amplasament:	jud. Buzău, Municipiul Buzău , CF nr. 72695, nr. 72696, nr. 67094
Proiectant:	S.C. Urban Scope S.R.L. urb. Ana-Maria Negru

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 121 din 15.03.2023 – emis în vederea realizării informării cu privire la intenția de elaborare a proiectului și obținerii Avizului de Oportunitate, respectiv Certificatul de Urbanism nr. 342 din 28.06.2023 emis pentru realizare investiție.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, format din trei imobile, are o suprafață totală de 156.244 mp și este situat în intravilanul municipiului Buzău, jud. Buzău, acestea fiind identificate prin următoarele extrase CF: nr. 72695, nr. 72696, respectiv nr. 67094. Categoria actuală de folosință a terenurilor identificate prin CF nr. 72695 și CF nr. 72696 este arabil, respectiv CF nr. 67094 este drum domeniu public.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zona edificabilă a clădirilor ce urmează a fi realizate și propune o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

În funcție de opțiunea proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;



- organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea procentului minim de zone verzi;
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.3 Surse de documentare

Pentru prezenta documentație au fost analizate următoarele documente:

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău – în vigoare;
- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău – variantă preliminară în curs de aprobare;
- Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- Codul Civil;
- OMS nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 republicată și actualizată;
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- H.C.L. nr. 66/ 2011;
- H.C.L. nr. 115/2022;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Ridicare topografică realizată de către S.C. AMD TOPOGRAFIE S.R.L.;
- Studiul geotehnic realizat de către S.C. GEO 7 S.R.L.;
- Certificat de urbanism nr. 121 din 15.03.2023;
- Aviz oportunitate nr. 06 din 31.05.2023;
- Certificat de urbanism nr. 342 din 28.06.2023.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Folosința actuală a terenurilor care fac obiectul prezentului P.U.Z., este arabil pentru imobilele identificate prin CF nr. 72695 și CF nr. 72696, respectiv drum pentru terenul identificat prin C.F. nr. 67094.

2.2 Încadrarea în localitate

Vecinătăți și limite

Zona studiată este delimitată conform certificatului de urbanism nr. 121 din 15.03.2023, a certificatului de urbanism nr. 342 din 28.06.2023 și a planșei U.02 – Situație existentă conform situației din teren și cuprinde terenurile din imediata vecinătate a imobilelor ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Terenurile ce sunt reglementate prin prezenta documentație P.U.Z. au o formă neregulată și prezintă ca vecinătăți următoarele:

- N și E: cale ferată;
- S și V: terenuri proprietate privată.

Situația juridică a terenurilor

Terenurile studiate se află în domeniul public al Municipiului Buzău – drept de proprietate, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Date generale

Amplasamentul se află în zona de câmpie aluvială holocenă de divagare, cu aspect de albie majoră, la partea superioară evidențiindu-se un strat de vârstă cuaternară, format din aluviuni recente (nisipuri argile, argile nisipoase și pietrișuri slaba argiloase).

Din punct de vedere geomorfologic, zona de studiu aparține Câmpiei Române, subdiviziunii Câmpia Buzăului.

Din punct de vedere hidrogeologic este situat în bazinul Dacic în cuprinsul căruia suita sistemelor acvifere din rocile pliocene au extindere regională, caracter captiv în cea mai mare parte a dezvoltării lor, iar înspre limitele de alimentare și descărcare naturală acestea sunt cu nivel liber.

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică - partea I, ”Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0,35g$ și valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,6s$.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală, fiind situată în partea centrală a ținutului climatic din S și SE.

În conformitate cu prevederile STAS - 77, în Municipiul Buzău, adâncimea de îngheț este de 90 cm de la nivelul terenului sistematizat.



2.4 Circulația

Circulația auto

Accesul auto pe terenurile identificate prin CF nr. 72695, respectiv CF nr. 72696 se poate realiza din drumul național DN2B – șoseaua Brăilei la care imobilele au deschidere.

Drumul național DN2B generează o zonă de protecție, conform OG 43/1997, de 22 m și o zonă de 30 m de interdicție de construire, ambele fiind trasate de la marginea drumului, suprapunându-se parțial cu imobilul identificate prin CF nr. 72695, respectiv nr. 72696.

Circulația pietonală și velo

Nu este amenajată în momentul de față.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este caracterizată ca o zonă mixtă: depozitare și servicii/comerț.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile sunt libere de construcții și sunt salubre.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile ce se vor reglementa prin prezentul P.U.Z. nu dispun de elemente valoroase ale cadrului natural. Vegetația existentă este vegetație spontană fără valoare. Nu există vegetație (copaci, pomi) care necesită a fi păstrată sau protejată.

2.6 Echiparea edilitară

Lucrări de apă - canal existente

Parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă.

Terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de arabil și nu deține canalizare menajeră sau pluvială.

Rețele de energie electrică existente

Parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, imobilele sunt traversate de linii de înaltă și medie tensiune ce generează culoare de protecție conform planșelor aferente prezentei documentații.

Rețea de gaze naturale

Pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale.

Telefonie și telecomunicații

Parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit: imobilele identificate prin C.F. nr. 72695 și C.F. nr. 72696 sunt terenuri virane, ocupate de zonă verde neamenajată, reprezentată de



vegetație spontană fără valoare, iar imobilul identificat prin C.F. nr. 67094 are funcțiunea de căi de comunicație rutieră, prezentând zone verzi neamenajate de-o parte și de alta a părții carosabile. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: zona studiată nu prezintă riscuri natural antropice.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce reprezintă riscuri pentru zonă: drumul național DN2B generează o zonă de protecție de 22 m conform Legii nr. 198 din 9 iulie 2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, ce au fost marcate în piesele desenate aferente prezentei documentații.

Imobilele sunt traversate de 1 linie electrică aeriană de medie tensiune ce generează un culoar de protecție de 24,00 m, respectiv de 2 linii electrice de înaltă tensiune ce generează culoare de protecție de 34,00 m.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: în zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenurile ce fac obiectul P.U.Z. sunt în proprietate privată a Municipiului Buzău., respectiv domeniu public.

Atât Primăria Municipiului Buzău, ca autoritate locală, cât și Consiliul Județean Buzău au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateră publică conform H.C.L. nr. 66/2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzie ridicare topo:

Terenurile studiate sunt plate, cu diferențe de nivel ne semnificative.

Concluzii studiu geo:

Terenurile sunt încadrate în categoria geotehnică 2 – cu risc geotehnic moderat.

Având în vedere caracteristicile terenului de fundare, fundarea se va face direct pe stratul de praf argilos nisipos la adâncimea minimă de 1.10 de la CTN.



Pe tot parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenurilor, a nivelului și caracterului apelor subterane.

3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Buzău, terenul este situat în intravilanul localității, în U.T.R. 27 și 18:

- ID – zona unităților industriale și depozitare:
 - ID1 – zona unităților industriale și depozitare în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea principală ID și complementară IS;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente:
 - Subzona – căi de comunicație rutieră.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural care să pună problema menținerii acestora. Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele ce se vor construi și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent și creșterea mobilității urbane la nivelul întregului municipiu.

Prin prezenta documentație se propune:

- asigurarea unui minim de 20% spații verzi/ lot 2, respectiv asigurarea unui minim de 20%/ lot 1.

3.4 Lucrari de drum

Circulația auto

Pentru accesul rutier spre/din HUB Buzău s-a propus amenajarea unei intersecții giratorii pe DN 2B – km 8+500.

Prin realizarea acestei intersecții giratorii se va asigura circulația rutieră la noul acces rutier HUB Buzău pe toate direcțiile.

Elementele geometrice ale intersecției giratorii:

- Raza insulei centrale R=19.00m;
- Raza exterioară a girației R=26.00m;
- Lățimea inelului carosabil, L= 7.00 m – 1 banda de circulație;
- Lățime inel de siguranță, L=1.50 m;
- Lățime inel de semnalizare, L=1.10 m.

Intersecția giratorie va avea 4 ramuri :

- Ramura 1 – acces intrare/ieșire autobaza delimitat de insula separatoare; lățimea accesului de ieșire, L=5.50 m; lățimea accesului de intrare, L=4.75m; raze de racordare R=12.00 m – 18.00 m;



- Ramura 2 – acces intrare/ieșire reconfigurare bretea pasaj peste Șoseaua Brăilei legătura cu Bulevardul Industrii (bretea ce asigură legatura cu DN1B – Ploiești și DN2 Urziceni - București) . Accesul va fi delimitat de o insulă separatoare; lățimea accesului de ieșire, L=5.50 m; lățimea accesului de intrare, L=5.50 m; raze de racordare R=15.00 m;
- Ramura 3 – acces intrare/ieșire Șoseaua Brăilei (bretea ce asigură legatura cu DN2 Focșani - Suceava) . Accesul va fi delimitat de insula separatoare; lățimea accesului de ieșire, L=5.50 m; lățimea accesului de intrare, L=3.70 m; raze de racordare R=25.00 m;
- Ramura 4 – acces intrare/ieșire Șoseaua Brăilei (bretea ce asigură legatura cu DN2B Buzău - Brăila) . Accesul va fi delimitat de insula separatoare; lățimea accesului de ieșire, L=5.50 m; lățimea accesului de intrare, L=4.00 m; raze de racordare R=21.00 - 25.00 m;

Bretea de coborâre a pasajului (circulație cu sens unic) din direcția Bulevardul Industrii – Brăila (DN 2B) va fi separată de sensul giratoriu.

Pe breteaua de legătură cu Bulevardul Industrii se va realiza un acces rutier ce va deservi doar autospeciale I.S.U. catre viitorul edificiu. Lățimile benzilor de acces intrare/iesire va fi de 4.00m, iar razele de racordare cu breteaua de legătură vor fi de 12.00m.

Pe DN2B – km 8+575 - partea stângă se va realiza un acces rutier nou de ieșire din autobază (acces cu circulație în sens unic spre DN2B), acces utilizat doar de personalul autobazei.

Pe DN2B – km 8+700 – partea stângă se va crea un acces rutier nou de intrare/ieșire din park&ride. Accesul va fi controlat cu bariere de acces cu 2 căi de intrare și una de ieșire.

Accesul de ieșire din park & ride va fi racordat la viitorul drum colector aflat în proximitatea drumului național DN2B, drum cu circulație în sens unic având o lățime de 4.50 m și o lungime de 120 m.

Acest drum colector va fi folosit inclusiv de autobuzele care vor pleca din stația de calatori.

În partea stângă a clădirii park&ride a fost amenajată o zonă destinate pentru:

- Spații de parcare tip maxi-taxi – 4 locuri;
- Spații de pick up/ drop off – 9 locuri;
- Amenajare spații taxi.

În clădirea park&ride au fost amenajate 200 spații de parcare din care 8 spații vor fi destinate persoanelor cu dizabilități.

Dimensiunea spațiilor de parcare este de 2.30 m lățime și 5.00 m lungime.

Aleile de circulație în park & ride sunt unidirecționale sau bidirecționale cu o lățime de 5.00 m + 1 m pentru circulația pietonală.

Înălțimea de trecere la intrarea în parcare va fi limitată la 2.20 m.



Circulația pietonală, velo

Se propune amenajarea circulația pietonală și velo pe partea de Nord a drumului național DN2B – Șoseaua Brăilei.

Parcări

Pentru asigurarea numărului de parcări necesare deservirii obiectivului propus, se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completată și actualizată și a HC.L. nr. 115/2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări pe teritoriul municipiului Buzău, raportate la funcțiunea clădirii propuse.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Funcțiunile propuse pentru terenurile ce au generat P.U.Z sunt:

- IS – construcții administrative, spații comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială;
- T1a – zona autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- C – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente.

Suprafața totală a terenurilor reglementate prin P.U.Z este de 156.244 mp și se va împărți în 3 loturi astfel:

LOT	Suprafața (mp)
LOT 1 – lot zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente	98.155 mp
LOT 2 – lot servicii/ instituții publice	21.815 mp
LOT 3 – lot circulații publice	36.274 mp
TOTAL	156.244 mp

Indicatori urbanistici propuși	
P.O.T (procent de ocupare a terenului)	max. 50%
C.U.T (coeficient de utilizare a terenului)	max. 1.2
Spații verzi	min 20%
Regim de înălțime	max. P+3E H _{max} = 15 m

BILANȚ TERITORIAL - funcțiuni		
Funcțiuni	Existent	Propus
Teren arabil	120.654 mp – 77,30%	-
Teren căi de comunicații rutiere	35.590 mp – 22,70%	36.274 mp -23,20%
Zonă T1a	-	98.155 mp – 62,82%
Zonă servicii/ instituții publice	-	21.815 mp – 13,98%
TOTAL	156.244 mp – 100%	156.244 mp – 100%

BILANȚ TERITORIAL detaliat		Propus
LOT 1 – zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente		98.155 -100 %
Suprafață edificabilă – P.O.T maxim		49.077,5 mp –50%
Spațiu verde minim		19.631 mp – 20%
Circulații interioare variabil		29.446,5 mp – 30%
LOT 2 – Zonă construcții administrative, spații comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială		21.815 mp – 100%
Suprafață edificabilă – P.O.T maxim		10.907,5 mp –50%
Spațiu verde minim		4.363,5 mp – 20%
Circulații interioare variabil		6.544 mp – 30%

În urma analizării atât a direcțiilor de dezvoltare ale Municipiului Buzău din Planul Urbanistic General preliminar, cât și a solicitărilor populației din cadrul etapei de informare cu privire la intenția de elaborare a prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z., în zona de studiu se propun următoarele reglementări:

- ISr – subzonă construcții comerciale (retail), construcții financiar bancare etc.;
- ID3 – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii;
- ID3a – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii în care se va elabora P.U.D.;
- G1 – subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comună (edilitare, salubritate);
- V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.



Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre parcele

LOT 1 – zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente

Amplasarea în interiorul LOT 1 se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice** astfel:

- **Sud:** min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament) – cu respectarea zonei de interdicție de 30 m față de marginea drumului național DN2B conform Legii nr. 198/2015, art. 47;
- **Vest:** min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord și Est:** min. 20,00 m față de limita de proprietate.

Zona edificabilă aferentă lotului 1 este împărțită în 2 din cauza zonei de protecție generată de LEA de medie tensiune, respectiv de înaltă tensiune, astfel se respectă zonele de protecție impuse prin avizul favorabil condiționat nr. 3030230815974 din 02.10.2023.

În zonele de protecție aferente LEA sau în proximitatea acestora nu se vor amplasa rezervoare, acestea vor fi amplasate subteran.

LOT 2 – Zonă construcții administrative, spații comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială

Amplasarea în interiorul LOT 2, se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice** astfel:

- **Sud:** min. 12,50 m față de limita de proprietate (aliniament) – cu respectarea zonei de interdicție de 30 m față de marginea drumului național DN2B conform Legii nr. 198/2015, art. 47;
- **Est:** retragere min. 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Vest:** min 5,00 m pe o distanță de aprox 21 m, respectiv min. 11 m pe o distanță de aprox. 98 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** min. 20,00 m față de limita de proprietate.

Zona edificabilă aferentă lotului 2 este împărțită în 3 din cauza zonei de protecție generată de LEA de medie tensiune, respectiv de înaltă tensiune, astfel se respectă zonele de protecție impuse prin avizul favorabil condiționat nr. 3030230815974 din 02.10.2023.

În zonele de protecție aferente LEA sau în proximitatea acestora nu se vor amplasa rezervoare, acestea vor fi amplasate subteran.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație sunt necesare următoarele:



Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă

Alimentarea cu apă rece se realizează de la rețeaua publică prin interemediuul unui branșament realizat din conductă PEHD Pn 10 De 90 mm prevăzut cu cămin de apometru. Căminul de apometru va fi dotat cu contor de măsurare a debitelor de apă Dn 50 montat între boi robineti cu sferă. După căminul de apometru branșamentul se ramifică alimentând cu apă toate clădirile studiate prin intermediul unei conducte PEHD Pn 10 De 63 mm, PEHD Pn 10 De 75 mm și rezerva de apă pentru hidranții interiori și exteriori prin intermediul unei conducte PEHD Pn 10 De 75 mm.

Lucrări necesare pentru asigurarea canalizării

Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe drumuri parcarilor și cai de acces se vor colecta printr-un sistem centralizat de canalizare din conducte de PVC-KG De 160, 200, 250, 315 și 350, 415, 500 și 600 mm și guri de scurgere prevăzute pe întreaga suprafață a drumurilor și parcarilor din incintă. Pe traseul rețelei de canalizare sunt dispuse cămine de trecere și curățire executate din beton prevăzute la suprafață cu capac carosabil de vizitare. La această rețea de canalizare se vor racorda și apele pluviale preluate de pe acoperișurile tip terasă și parcuri.

După preluarea apelor pluviale de pe platforme acestea sunt trecute prin trei separatoare de nisip și hidrocarburi cu un debit de 300 l/s. După preepurarea acestora acestea vor fi deversate într-un mod controlat în rețeaua de canalizare din zonă deversarea controlată se face printr-un sistem alcătuit din 6 rezervoare din polstiv de 100 mc și a unor pompe submersibile. Rezervoarele de stocare sunt conectate în partea inferioară prin intermediul a două conducte De 315 mm și sunt prevăzute cu conductă de preaplin care este legată gravitațional la racordul de canalizare.

Canalizarea menajera

Din cadrul grupurilor sanitare de la obiectivele studiate se vor evacua apele uzate prin intermediul conductelor din PVC-KG De 200 legate între ele cu mufe și garnituri de cauciuc, în montaj îngropat la cel puțin 1,10 m și vor avea pantele ce indicată pe planul de situație pentru asigurarea curgerii gravitaționale. Acestea vor fi deversate într-un camin de pompare prefabricat dotat cu două pompe submersibile cu toator. Pe traseul rețelei de canalizare sunt dispuse un cămine de trecere și curățire executate din beton cu DN1000 mm, STAS 2448, prevăzute, la intersecții. Căminele se vor acoperi cu ramă și capac din fontă de tip carosabil STAS 2308. Căminele s-au prevăzut a se executa din elemente prefabricate din beton, cu diametrul Dn 1000 mm. Căminele vor avea următoarele elemente componente: fundație, camera de lucru din tuburi circulare, coș de acces, placă din beton armat cu ramă și capac, scări de acces. Din caminul de pompare apele uzate menajere se vor pompa prin intermediul unei conducte PEHD Pn 6 De 110mm în caminul de pompare existent în centru de întreținere.



Alimentarea cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric

Alimentarea cu energie electrica a intregii incinte se va realiza in urma unui studiu realizat de o firma autorizata de catre furnizorul de energie electrica in jurisdicia careia se afla.

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor electrici din incinta, se va face de la tabloul electric de distributie joasa tensiune - TDJT, amplasat in exterior, langa postul de transformare.

Caracteristicile energetice ale investitiei sunt:

$P_i = 2959.5 \text{ kW}$

$P_a = 2515.5 \text{ kW}$

Bateria de compensare se va dimensiona si achizitiona dupa masurarea exacta a factorului de putere.

Pentru consumatorii cu rol de securitate la incendiu si vitali s-a prevazut un grup electrogen de 110 kVA, amplasat in exterior.

Tabloul electric aferent grupului electrogen, TE.GE se monteaza in exterior, langa grupul electrogen.

Grupul electrogen, va fi prevăzut cu pornire automată la căderea sursei de bază prin intermediul unui tablou de comandă, amplasat în structura grupului și livrat împreună cu acesta. Timp de pornire si intrare in regim stabilizat: $\leq 15 \text{ s}$.

Alimentarea tabloului electric aferent gospodariei de apa pentru incendiu -TEPI, se va face din 2 surse: sursa de rezerva va fi din grupul electrogen de 110 kVA, iar alimentarea normala din tabloul electric TDJT.

Tablourile electrice de exterior vor fi metalice cu usa plina si incuietoare cu cheie unica (acelasi model de cheie pentru toate tablourile), cu grad de protectie minim IP 54 sau mai mare (potrivit cu mediul ambiant din locul amplasarii tabloului). Toate tablourile electrice vor fi prevazute cu rezerva de spatiu de minim 20% si cu rezerva de echipamente.

Pentru protectia echipamentelor alimentate electric impotriva supratensiunilor din retea (de comutatie) sau de natura atmosferica , pe intrarile tablourilor generale s-au prevazut descarcatoare de supratensiune clasa 1 si pe intrarile tablourilor secundare sau prevazut descarcatoare clasa 2 ; acestea se vor lega direct la priza de pamant pentru instalatia de impamantare.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul în prezenta soluție.

Telefonie / telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.



3.7 Protecția mediului

Soluția propusă prin prezentul P.U.Z nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția pentru Protecția Mediului Buzău.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Nu este cazul. Funcțiunile propuse nu reprezintă o sursă de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri din construcții în faza de realizare a obiectivului. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate. De asemenea, amenajarea platformelor pentru colectarea deșeurilor se va realiza cu respectarea OMS 119/2014.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Spațiile verzi se vor amenaja conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propun spații verzi de minim de 20% din suprafața lotului 1 și minim 20% din suprafața lotului 2.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenurile care fac obiectul prezentului P.U.Z nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi. Se vor amenaja spații verzi, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate. Parcelele vor fi amenajate conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.



Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Prin implementarea planului vor apărea facilități privind infrastructura și utilitățile.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau derivă din el

Realizarea prezentului P.U.Z. nu influențează alte planuri și programe în zonă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

Proiectul propus se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a municipiului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Apa

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele pluviale se vor deversa în rețeaua existentă conform propunerii de instalații edilitare aferente prezentei documentații și cu avizul deținătorului rețelei existente. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

Aerul

Nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

Solul

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există. În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri ca de



exemplu: lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative. Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu sol, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Zgomotul și vibrațiile

Obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și în programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale:

- încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă;
- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor;
- se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustica, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

Radiațiile

Nu este cazul.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor menajere

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție – acestea se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina administratorului responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului;



- Deșeurile menajere și asimilabile celor menajere - vor fi colectate în containere inscripționate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu această destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de către serviciile de salubritate.

Gospodărirea substanțelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Protecția calității apelor

Se vor respecta valorile prevăzute în HG nr 188/2002 și modificată prin H.G. nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Protecția calității aerului

Nu există surse de poluare a atmosferei. Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare.

Protecția calității solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare. Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Activitățile propuse nu vor avea un impact asupra solului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante. Pentru protecția solului și a mediului în general, incluzând populația din zonă, ca receptor sensibil, s-a prevăzut un procent minim de 15%, respectiv 20% spații verzi/lot.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin măsurile luate nu apare efectul permanent asupra peisajului, deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. O dată cu edificarea construcțiilor propuse se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi modelate după reguli peisagistice.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere caracteristicile planului propus, nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea acestuia.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu

Prin respectarea reglementărilor în vigoare, planul propus nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător, vecinătățile.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.



f) **Valoarea și vulnerabilitatea arealului** posibil a fi afectat de:

- i. **Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:** în zona studiată nu sunt resurse naturale speciale și nici patrimoniu cultural;
- ii. **Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:** conform planului, funcțiunea propusă nu presupune depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- iii. **Folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul;
- iv. **Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar și internațional:** în perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare.

3.8 Obiective de utilitate publică

a. Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților și sunt necesare branșamente noi la rețelele existente în zonă. Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și branșamente vor fi suportate de către investitor.

b. Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație, este prevăzută realizarea unui sens giratoriu pentru a facilita accesul la investiția propusă, astfel se propune trecerea în domeniului public al Municipiului Buzău o suprafață de 637,3 mp.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice zonei din care face parte. Aceasta se încadrează în tendințele de dezvoltare ale municipiului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor spații adaptate la necesitățile actuale ale comunității;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicităază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.



URBAN
SCOPE



urbanscope.ro
UrbanScope București
CUBE OFFICE Building
Calea Floreasca Nr. 169X, Etaj 4, Sector 1



0040 314 382 379



office@urbanscope.ro



www.urbanscope.ro



urbanscopeonline

5. ANEXE

- CIF Primăria Municipiului Buzău;
- Extrase de carte funciară nr. 72695, nr. 72696, nr. 67094 – Buzău;
- Certificat de Urbanism nr. 121 din 15.03.2023;
- Aviz de Oportunitate nr. 06 din 31.05.2023;
- Certificat de Urbanism nr. 342 din 28.06.2023.