

S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L.
AUT. J10/2575/1994

PR. NR. 1650/2023
P.U.Z. - Construire locuințe de serviciu
2S+P+3E+4E+5 retras, servicii/comerț la
parter, împrejmuire și alei

BORDEROU
DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu prezentare
- Încadrare în teritoriu sc. 1:2.000 – A1
- Plan situație existentă sc. 1:1.000 – A2
- Plan reglementări urbanistice sc. 1:1.000 – A3
- Plan reglementări - mobilare urbanistică sc. 1:1.000 – D.A. 1
- Acte

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. - Construire locuințe de serviciu 2S+P+3E+4E+5 retras, servicii/comerț la parter, împrejmuire și alei
- Amplasament: str. Crizantemelor, nr. 16, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 51435
- Beneficiar: S.C. AFILIU TRANS S.R.L.
- Proiectantul general PUZ: S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, b-dul N. Titulescu nr. 51, Buzău;
- Data elaborării: noiembrie 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație s-a elaborat la cererea beneficiarului S.C. AFILIU TRANS S.R.L. în vederea stabilirii condițiilor în care poate realiza pe terenul proprietate privată niște locuințe colective de serviciu și unor spații pentru servicii și comerț. Terenul este amplasat în str. Crizantemelor, nr. 16, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 51435.

Municipiul Buzău deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de cadrul natural, poziția în economia județului și în rețeaua de localități ale județului. Se apreciază că proiectul propus reprezintă o investiție care va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 51435, situată în str. Crizantemelor, nr. 16, mun. Buzău, jud. Buzău și stabilirea condițiilor în care se va realiza obiectivul propus. P.U.Z. stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente. Pentru realizarea investiției propuse este necesară trecerea terenului din subzona subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, în **subzona funcțională M2 – subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 nivele**.

Planul Urbanistic Zonal se va realiza pe o suprafață de 9.500,00 mp., în baza anexei certificatului de urbanism nr. 189 din 10.04.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău. Ținându-se cont de regimul de înălțime de pe terenurile învecinate și de conformarea clădirii în corelare cu toate restricțiile impuse de legislația în vigoare, se va limita regimul **maxim propus** de înălțime pe terenul proprietatea beneficiarului la **2S+P+4E**.

Regimul de înălțime propus, conform planșei “Plan posibilități de mobilare urbanistică”, este **S+P+2E+3E și 4 retrase**.

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a construi o clădire pentru locuințe colective de serviciu și niște spații destinate comerțului/serviciilor. Prioritatea principală este constituită de realizarea construcției și de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu alei, platforme, parcaje, spații verzi, loc de joacă, platformă gospoderească și împrejmuire.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
Zona studiată este localizată, conform P.U.G. Mun. Buzău, în U.T.R. nr. 3, subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău;
- Legea 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ: (GM 010-2000);
- Lista monumentelor istorice și de cultură din județul Buzău;
- Planuri topografice 1/5000, 1:500, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996
- H.C.L. 115 din 29.06.2022, Regulamentul local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Buzău

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Ridicare topo
- Documentație faza D.T.A.C.
- Documentație obținere certificat de urbanism
- Studiul geotehnic întocmit pentru zona studiată

- Date statistice - Nu este cazul

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei - Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul este amplasat în UTR. 3, subzona **IS, destinată construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general.** Terenul beneficiarului are frontul de aproximativ 30,46m. la str. Crizantemelor și o adâncime de 87,85 m.

Fondul construit este continuu la strada și este mobilat cu clădiri având o stare bună, cu regimul de înălțime P - P+3. În partea de sud – vest a străzii Crizantemelor se situează o unitate de învățământ și mai multe spații destinate serviciilor și instituțiilor publice.

Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea funcțiunii solicitate de beneficiar – **locuințe de serviciu S+P+2E+3E și 4 retrase, servicii/comerț la parter, împrejmuire și alei.**

- Potențial de dezvoltare:

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul central în cadrul municipiului Buzău, investiția putând fi ușor accesibilă. Propunerea de dezvoltare a zonei prin realizarea unor locuințe colective de serviciu și a unor spații de comerț/ servicii, creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată în P.U.Z. face parte din intravilanul municipiului Buzău, în UTR 3, unitate teritorială de referință fiind delimitată de următoarele:

- la nord - UTR 1
- la sud - UTR10, Str. Șantierului, str. Saturn Linie
- la est - UTR 4, B-dul Gării
- la vest - UTR 2, Bd. Unirii

Terenul ce a generat P.U.Z. are în prezent destinația curți-construcții. Terenul reglementat prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – terenuri proprietate private (nr. cad. 69650, 7971, 7972)
- la sud-est – domeniul public, str. Crizantemelor
- la sud –vest – proprietăți private (nr. cad. 13469 – Casa Județeană de Sănătate Buzău, respective nr. cad. 17912)
- la nord-vest – proprietate privată (nr. cad. 17913)

Zona studiată se învecinează cu:

- la nord-est – domeniul public, str. Păcii
- la sud-est – domeniul public, str. Crizantemelor
- la sud –vest – proprietăți private (nr. cad. 6301, 69582, str. Pompiliu Ștefu nr. 13,
- la nord-vest – proprietăți private (nr. cad. 5980, 2271, 61934, 17912, 17913, str. Pompiliu Ștefu nr. 11B, str. Pompiliu Ștefu nr. 11)

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Zona studiată se găsește în centrul municipiului Buzău, putând fi accesată cu ușurință din orice punct al municipiului. Zona dispune de o tramă stradală integral definită. Terenul beneficiază de accesibilitate sporită, având o deschidere generoasă la strada Crizantemelor și fiind conectat cu toate zonele de interes ale orașului Buzău. Zona studiată dispune de rețele edilitare pentru toate tipurile de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale și rețele de telecomunicații.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona studiată se regăsește în partea centrală a municipiului Buzău. Terenul se prezintă orizontal și stabil.

Geomorfologic – terenul se încadrează în Câmpia Buzăului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, încrucisate la partea superioară, specifice conului de dejectie al râului Buzău, cum ar fi: argile prăfoase, prafuri nisipoase, cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 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 pietriș, nisip grosier și bolovănis. În continuare până la adâncimi de 200 m. apar stratele de Căndești, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietriș și bolovănis cu intercalații argiloase.

Hidrologia – Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajului, până la adâncimea de 6,00 m de la T.N., acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 10,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale conului de dejectie a râului Buzău.

Sarcini climatice

Clima jud. Buzău, la fel ca în toată țara, este temperat-continentală. Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C. În această zonă bat vânturi cu caracter de foen, care descind în această zonă după ce au traversat Carpații de Curbură.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscilează în funcție de configurația reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor și bazinelor subcarpatice situate pe văi largi. Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este: în zona de dealuri și Subcarpați, 700-1000 mm/an, iar în munți >1000 mm/an.

Încărcări date de zăpadă și vânt

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, 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 $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$

Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-85 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț” amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°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 $\text{IMR} = 225$ 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 **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Zona studiată P.U.Z. face parte din cvartalul delimitat de str. Crizantemelor la sud, str. Pompiliu Ștefu la vest, str. Păcii la est, respectiv str. Independenței la nord. Terenul proprietate beneficiarului este poziționat pe latura de nord a str. Crizantemelor, accesul pe teren realizându-se din această circulație.

Strada Crizantemelor este asfaltată și are un profil transversal pentru partea carosabilă de aproximativ 7,20m., cu o bandă de minim 3,50 m pentru fiecare sens de circulație. Strada Crizantemelor dispune de trotuare poziționate de o parte și de alta a circulației auto. În zonă nu există circulații feroviare.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul, accesul în incintă se va realiza din artera existentă, iar în incintă se vor asigura locurile de parcare necesare pentru buna desfășurare a activităților preconizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pe terenul studiat P.U.Z., având categoria de folosință curți-construcții, există 10 clădiri propuse spre desființare. Acestea au o suprafață construită de 1.123,00mp. conform extrasului de carte funciară. Pentru acestea a fost obținută o autorizație de desființare.

Toate terenurile cu care se învecinează zona studiată fac parte din U.T.R. 3, subzona **IS, destinată construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general**, **M1 subzonă mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri sau L1a zona locuințe individuale și collective mici cu maxim P+2 nivele aflate în afara perimetrelor de protecție.**

Documentația P.U.Z. propune atingerea următoarelor obiective principale:

- Schimbarea subzonei funcționale din subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, în **subzona funcțională M2 – subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 nivele.**
- Construirea unor locuințe de serviciu și a unor spații de comerț/ servicii necesare dezvoltării zonei.
- Organizare urbanistică la nivelul terenului cu nr. cad. 51435
- Mobilarea terenului din interiorul parcelei: construcții, circulație carosabilă, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării selective a deșeurilor menajere, loc de joacă.
- Stabilirea căilor de circulație rutieră în incintă, platforme betonate și parcaje.
- Racordarea la rețele de utilități necesare.
- Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa, aer, sol, vegetație.

- Dezvoltarea economică durabilă prin valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane;
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;

Relaționări între funcțiuni

Zona studiată ce include obiectivul propus prezintă caracter mixt, terenul proprietatea beneficiarului găsindu-se în zona destinată construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general. În imediata vecinătate a acestei zone există zone destinate locuirii individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2, dar și zone ce au funcțiune mixtă. Toate aceste zone se completează din punct de vedere funcțional. Terenul beneficiarului în urma elaborării documentației P.U.Z. va face parte din subzona M2 **subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 nivele.**

- Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent, pe terenurile aflate în zona de studiu din cadrul documentației P.U.Z. există clădiri, procentul de ocupare al acestora depășind valoarea de 50%. Zona studiată este parte a zonei centrale a municipiului Buzău, în care țesutul urban este caracterizat prin aglomerări de locuințe individuale cu regim de înălțime mic, preponderent P+1.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Țesutul urban este alcătuit din clădiri cu structură durabilă, cu regim de înălțime P - P+3 dispuse în regim izolat. Acestea se află în stare fizică medie sau bună. Țesutul urban din acest cvartal s-a dezvoltat spontan, la clădirile principale adosându-se diverse extinderi pe orizontală sau verticală. Construcțiile din imediata apropiere a parcelei studiate sunt într-o stare medie, însă cu intervenții neadecvate pe fațade. Fondul construit se remarcă prin prezența multor construcții parazitare, majoritatea prezentând o arhitectură de slabă calitate.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitățile existente în zona centrală a municipiului Buzău.

- Asigurarea cu spații verzi - În incinta se va respecta procentul de spații verzi, conform HCL. 115/2022, după cum urmează

❖ **pentru construcții comerciale/ spații pentru servicii** vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 20% din suprafața totală a terenului;

❖ **pentru locuințe colective**, în incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate în cuantum de **30% din suprafața totală a terenului**, din care **minim 20% pe sol natural**, iar diferența de **maxim 10% va putea fi asigurată peste subsol betonat**, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces.

Procentul de spații verzi se va calcula luându-se în considerare funcțiunea ce necesită asigurarea celui mai mare procent de spații verzi.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale, terenul face parte zona centrală a municipiului Buzău.

- Principalele disfuncționalități

- În prezent terenul nu este utilizat corespunzător și fructificat urbanistic.
- Incinta nu este amenajată conform cerințelor beneficiarului
- În zonă există cerințe de construire pentru clădiri pentru locuințe colective și servicii.
- Construcțiile existente pe teren sunt de slabă calitate.

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există toate tipurile de rețele edilitare: rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale, precum și rețele de telecomunicații. Noua incintă se va racorda la toate rețelele existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural – cadru construit:**
Nu este cazul. Terenul face parte dintr-un țesut urban vechi.
- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice** - Nu este cazul.
- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă** - Nu este cazul.
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție** - Nu este cazul, zona studiată în PUZ nu este cuprinsă în zona de protecție a monumentelor Istorice.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic** - Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Planul urbanistic zonal, s-a elaborat în vederea reglementării terenului cu nr. cad. 51435, proprietate beneficiarului. Scopul întocmirii documentației este de a stabili condițiile în care pe teren se va realiza o construcție ce va avea parțial spații comerciale la parter, iar la nivelurile superioare exclusiv locuințe de serviciu. Subsolul propus al clădirii va adăposti preponderent locurile de parcare și un adăpost pentru protecție civilă.

Documentația P.U.Z. ține cont de prevederile Planul urbanistic general al Municipiului Buzău și de HCL 115/2023.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat**, presiunea convecțională de bază fiind $p_{conv} = 1,70 \text{ daN/cmp}$ la adâncimea de fundare de 1,90. de la TN.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că 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. Având în vedere caracteristicile terenului de fundare și ale construcțiilor, se recomandă întocmirea de studii geotehnice de detaliu pentru fiecare obiect ce se va construi, pentru a stabili cele mai bune măsuri de proiectare a fundațiilor în vederea menținerii stabilității construcției și terenului.

Din studiul geotehnic realizat, rezultă că terenul este stabil și bun pentru construit, cu respectarea recomandărilor din studiu geotehnic. Fondul construit propus nu poluează și nu influențează calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație. În zonă nu sunt prezenți factori poluanți, iar spațiile verzi ce se vor amenaja vor influența în mod favorabil factorii de mediu. Zona studiată în PUZ nu este cuprinsă în zona de protecție a monumentelor Istorice.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul ce a generat realizarea documentației P.U.Z. este amplasat în UTR. 3, subzona **IS, destinată construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general**. Pentru această zonă documentația PUG a municipiului Buzău prevede:

▪ **PERMISIUNI**

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

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- pentru construcțiile noi – POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de înălțime de la P – P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

P.U.Z. stabilește lucrările de amenajare din punct de vedere urbanistic a zonei pentru o mai bună funcționalitate și crearea unui ambient echilibrat corespunzător funcțiunilor zonei și în corelare cu Planul Urbanistic General al municipiului Buzău.

Construcțiile propuse vor corespunde din punct de vedere funcțional și structural subzonei propuse **M2 - subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 nivele** și se vor încadra în echilibrul compozițional și arhitectural al zonei. Terenul pe care se vor construi clădirile este proprietatea privată a beneficiarului S.C. AFILIU TRANS S.R.L., teren în suprafața de 2.612,00 mp.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi, locuri de parcare și amenajarea circulațiilor din incintă.

Conform HCL 115/2022, pentru zonele destinate locuințelor colective, precum și pentru zonele **destinate construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general** este obligatorie prevederea unor spații verzi și plantate, cu rol de protecție.

În aceste condiții, propunerile de urbanism vor asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea **unui procent minim de spații verzi și plantate de 30%**, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă.

3.4. Modernizarea circulației

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată în P.U.Z. se va desfășura prin arterele de circulație existente care se mențin. Accesul la terenul proprietatea beneficiarului, ce a generat prezenta documentație, se va face din strada Crizantemelor, cu care se învecinează pe latura sud-estică.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În incintă se va asigura obligatoriu, conform HCL 115/2022, **numărul minim de locuri de parcare**, după cum urmează:

❖ pentru spații comerciale

- 1 loc de parcare auto la 200 mp. suprafață construită desfășurată, pentru unități ce au suprafața construită desfășurată de până la 400 mp. și 1 loc de parcare pentru biciclete la 100 mp. arie utilă;

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20mp. ai suprafeței construite desfășurate;

Locurile de parcare se vor putea amenaja în subsolul, demisolul, parter clădirii sau la nivelul terenului, în situația în care se poate amenaja inclusiv procentul de spațiu verde.

❖ pentru spații prestări servicii

- pentru sedii ce au sub 10 angajați, câte un loc de parcare la 5 angajați, 1 loc de parcare la 30mp ADC și un spor de 100% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au între 10-30 angajați, câte un loc de parcare la 7 angajați, 1 loc de parcare la 45mp. ADC și un spor de 75% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au între 30-100 angajați, câte un loc de parcare la 10 angajați, 1 loc de parcare la 60mp. adc și un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au peste 100 angajați, câte un loc de parcare la 15 angajați, 1 loc de parcare la 90mp. adc și un spor de 25% pentru vizitatori;

Se va asigura 1 loc de parcare pentru biciclete la 60mp. ar utilă.

Locurile de parcare pentru angajați se vor putea amenaja în interiorul, la subsol, demisol, parter sau la nivelul solului; locurile de parcare pentru vizitatori se pot amenaja și la nivelul solului, dacă se poate asigura inclusiv amenajarea procentului de spații verzi necesar.

❖ pentru locuințe

- 1 loc de parcare pentru fiecare apartament ce are $A_u < 100$ mp.

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament ce are $A_u > 100$ mp.;

- față de prevederile anterioare, pentru vizitatori, se va asigura suplimentarea cu 20% a numărului locurilor de parcare;

Pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, având capacitatea de 1 bicicletă/ apartament. Conform HCL 115/2022, **minim 60%** din numărul total de locuri de parcare destinate locuințelor trebuie dispuse în subsoluri sau demisoluri cu destinația de garaje.

Organizarea circulației feroviare - Nu este cazul.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul urbanistic zonal s-a elaborat în vederea reglementării suprafeței de teren, proprietate beneficiarului. Terenul va face parte din subzona M2, **subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 nivele.**

Utilizări admise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și profesionale;

- comerț cu amănuntul și activități manufacturiere;

- spații de alimentație publică de importanță locală;

- locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni liberali;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 sau produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile.

Condiționări și restricții

- construcțiile vor fi amplasate în limitele suprafeței edificabile propuse, cu respectarea codului civil și a retragerilor minime față de limitele laterale, posterioară și anterioară a terenului;

- limitele edificabilului sunt următoarele:

• 0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limitele anterioară, posterioară și lateral dreapta.

• 0,00 m. față de limita lateral stânga (se va obține acordul notarial de la proprietarul terenului cu nr. cad. 13469)

- la amplasarea și conformarea clădirii se vor respecta, conform codului civil, următoarele retrageri minime:

- 2,00 m. distanța între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
- 1,00 m. distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat;

La amplasarea și conformarea clădirilor propuse se vor respecta regulile privind însorirea acestora în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora.

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 50,00%

C.U.T.max. = 2,50

Regimul de înălțime maxim 2S+P+4E.

Astfel se dorește construirea pe terenul proprietatea beneficiarului a următoarelor, conform plansei de “Posibilități de mobilare urbanistică D.A.1”:

Spațiu pentru servicii/comert. La parterul clădirii, spre strada Crizantemelor se va realiza un spațiu comercial/servicii. Acesta va avea o suprafață utilă aproximativă de 140,00mp. Aceste spații vor fi deservite de grupuri sanitare și vestiare în funcție de activitățile desfășurate.

Locuințe de serviciu

Clădirea va cuprinde, conform documentației puse la dispoziție de elaboratorul fazei D.T.A.C., 47 de unități locative.

Apartamentele situate la parter vor avea acces la curți private, aflate la nivelul solului, în timp ce toate apartamentele de la nivelurile superioare vor beneficia de balcoane deschise. O parte din unitățile locative se vor desfășura pe 2 niveluri, beneficiind de scări interioare.

Spații amplasate la nivelul subteran

La nivelul subsolului se vor realiza 61 locuri de parcare. Accesul în subsol se va realiza printr-o rampa situată spre limita de proprietate cu nr. cad. 13469. Tot la subsol vor mai exista scările și lifuri pentru acces la nivelurile superioare, spații tehnice și un adăpost pentru protecție civilă.

Locuri parcare supratereen - La nivelul solului, în cadrul incintei se vor amenaja 11 locuri de parcare, în imediata apropiere a accesului în spațiul comercial/ pentru servicii.

Spațiu de joacă pentru copii - Incinta va fi prevăzută cu un loc de joacă pentru copii. Acesta va fi delimitat de restul curții printr-un gard viu.

Platformă gospodărească - În incinta se va executa o platformă gospodărească dotată cu europubele, unde se va realiza colectarea deșeurilor selectiv.

Circulații auto

Incinta va dispune de 2 accese auto. Cele 2 accese auto se vor realiza din strada Crizantemelor. Unul va înlesni intrarea către rampa de acces a subsolului, iar celălalt va deservi locurile de parcare de la nivelul solului. Circulațiile auto din incintă se vor realiza din dale prefabricate beton, asfalt sau beton dezactivat.

Circulații pietonale și trotuare de protecție

În incintă se vor amenaja circulații pietonale astfel încât să poate fi accesate spațiile verzi din incintă, locurile de parcare aflate la nivelul solului și subsolului clădirii, accesele în clădirea de locuințe cât și spațiul comercial/ servicii. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate din beton.

Circulațiile pietonale dedicate exclusiv utilizatorilor locuințelor de serviciu vor fi delimitate de circulațiile pietonale/ auto dedicate utilizatorilor spațiilor comerciale/ de servicii de la parterul clădirii, prin realizarea unui împrejmuiri și controlul accesului în spațiul exterior dedicat rezidenților.

Clădirea va dispune pe tot perimetrul de un trotuar de protecție, cu pantă spre exterior.

Spații verzi

În incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate, conform HCL115/2023, după cum urmează:

❖ **pentru construcții comerciale/ spații pentru servicii** vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 20% din suprafața totală a terenului;

❖ **pentru locuințe colective**, în incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate în cuantum de **30% din suprafața totală a terenului**, din care **minim 20% pe sol natural**, iar diferența de **maxim 10% va putea fi asigurată peste subsol betonat**, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces.

Procentul de spații verzi se va calcula luându-se în considerare funcțiunea cu procentul cel mai mare de spații verzi obligatorii necesare a fi asigurate în incintă.

Ținându-se cont de faptul că în incintă se vor amenaja unități locative, conform elaboratorului D.T.A.C., **suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 783,60 mp., reprezentând 30% din suprafața terenului.** Conform planșei “Posibilități de mobilare urbanistică” anexată prezentei documentații, realizată în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafață totală de 784 mp., din care 591 mp. (22,62%) se vor realiza pe sol natural, iar restul de 193 mp.(7,39%) se vor realiza peste subsolul betonat.

Împrejmuire

Se va realiza împrejmuirea întregii incinte. La limitele laterale și pe limita posterioară se vor realiza împrejmuiți opace având o înălțime de 1,80 m. de la CTA.

La stradă și pe limita laterală stânga, în dreptul rampei de acces la subsol se va realiza o împrejmuire transparentă din profile metalic, pe un soclu de beton armat cu H=50cm. Înălțimea totală a împrejmuirii la stradă va fi egală cu cea a incintei cu care se învecinează terenul proprietatea beneficiarului pe latura sud-vestică.

Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile urbanistice și legislative în vigoare privind regimul juridic, categoriile de folosință ale terenurilor și zona funcțională din care fac parte (IS).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată dispune de toate rețele edilitare, după cum urmează: rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale, precum și rețele de telecomunicații.

Alimentare cu apă

Terenul cu nr. cad. 51435 este radordat la rețeaua de apă potabilă centralizată a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției pe acest teren este necesară refacerea și relocarea rețelei de alimentare cu apă potrivit noilor debite și poziției construcțiilor în teren.

Canalizare

Terenul cu nr. cad. 51435 este racordat la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Crizantemelor, cu respectarea condițiilor impuse de avizele de specialitate.

Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.Z. este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Pentru realizarea investiției va fi necesară realizarea unui racord nou conform puterilor instalate pentru investiția propusă (locuințe de serviciu S+P+2E+3E și 4 retrase, servicii/comerț la parter).

Rețele de gaze

Incinta este racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Crizantemelor. Se va menține racordul la această utilitate, iar rețeaua din incintă va fi recolată, conform proiectului de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.Z. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru limitarea zgomotului între zona drumului și a investiției preconizate, pe terenul beneficiarului se prevede executarea de spații verzi și retragerea construcțiilor în incintă pentru îndepărtarea de sursa de zgomot stradal.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate - Conform legislației în vigoare.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoierului rezultat se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești propuse în incintă. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

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

După terminarea lucrărilor de construire și amenajare se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se vor amenaja zone verzi.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu este cazul.

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

Investiția propusă va avea asigurate racordurile la utilitățile necesare bunei funcționări. Incinta se va organiza astfel încât terenul să fie fructificat din punct de vedere urbanistic.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul.

▪ Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă - terenuri proprietate publică - În zona studiată este inclusă o parte a străzii Crizantemelor (parte carosabilă+trotuar pietonal), aceasta fiind teren proprietate publică – domeniu public.

- terenuri proprietate privată a statului (de interes național, județean și local) – Terenul cu nr. cadastral 13469 face parte categoria de terenuri aflate în proprietatea privată a Statului Român. Pe acest teren își desfășoară activitatea Casa Județeană de Sănătate Buzău.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Cu excepția străzii Crizantemelor și a terenului cu nr. cad. 13469, terenurile cuprinse în zona de studiu fac parte din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ – teritoriale - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Buzău, U.T.R. nr. 3, în subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.

Terenul ce a generat elaborarea documentației P.U.Z. are acces auto și pietonal din str. Crizantemelor. În urma aprobării documentației de urbanism terenul cu nr. cad. 51435 va face parte din subzona funcțională M2 – subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 nivele.

- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare - Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.Z.

- Priorități de intervenție

- aprobarea P.U.Z. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului, în vederea creării condițiilor necesare construirii locuințelor de serviciu S+P+2E+3E și 4 retrase, servicii/comerț la parter, împrejmuiți, alei;

- obținerea avizelor și autorizației de construire;

- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;

- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări.

- Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și la dezvoltarea economică prin realizarea investiției. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

- Lucrări de elaborat în perioada următoare

- adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri) - Nu este cazul

- proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general

Realizarea spațiilor verzi și plantate cu respectarea procentului minim de spații verzi prevăzut în regulamentul local de urbanism, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă.

- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții) - Nu este cazul.

Suprafața totală a terenului ce a generat elaborarea documentației P.U.Z. este de 2.612 mp. și este proprietatea privată S.C. AFILIU TRANS S.R.L..

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate:

- 0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limitele anterioară, posterioară și lateral dreapta.

- 0,00 m. față de limita lateral stânga (se va obține acordul notarial de la proprietarul terenului cu nr. cad. 13469)

S EDIFICABILĂ= 2.528,62 MP.

La amplasarea și conformarea clădirilor pe teren se vor respecta și retragerile conform Codului Civil, după cum urmează:

- 2,00 m. distanța între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;

- 1,00 m. distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat;

De asemenea se va ține cont, la amplasarea și conformarea clădirilor propuse de Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației: CAPITOLUL I, Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3 (1).

“Amplasarea clădirilor destinate **locuințelor** trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, **a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.**”

Suprafața totală studiată în documetația P.U.Z. este de 9.500 mp. conform anexei certificatului de urbanism 189 din 10.04.2023 , emis de Primăria Municipiului Buzău.

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia

Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica