

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIILE

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- * Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)
PENTRU CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI
LOCUINTE S+P+3E+4r
- * Amplasament : Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, nr. 5,
judetul Vrancea, sau identificat prin CF /Fisa
Cadastrala 61547 / 61547 T83,
P435, Nr. cad. 61740, judetul Vrancea
- * Beneficiar : S.C. MARYIZALUK EDIL S.R.L.
prin Lazar Cristinel
- * Proiectant general : S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. – Focsani
- * Data elaborarii : 2020

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si HCL 345/2019 privind aprobarea normarii numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile noi din Municipiul Focsani.

Obiectivul prezentei lucrari il constituie tocmai studiul conditiilor in care se poate dezvolta municipiul Focsani, amplasamentul fiind destinat realizarii unei cladiri cu destinatia de spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje cu regim de inaltime S+P+3E+4r, care potrivit Regulamentului Local de Urbanism se va proiecta numai pe baza unei documentatii de urbanism.

Principalele elemente ale temei program sunt:

- realizarea unei cladiri cu destinatia de spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje cu regim de inaltime S+P+3E+4r;
- rezolvarea accesului pietonal, carosabil, a spatiilor verzi, a locului de joaca penru copii si a platofmri de europubele ecologice;
- rezolvarea locurilor de parcare necesare pentru aceasta investitie;
- rezolvarea utilitatilor prin racordare la retelele existente in zona (apa potabila, canalizare, gaze naturale, electrice, telecomunicatii si transmisii date).

1.2. Surse de documentare

In vederea intocmirii planului urbanistic de zona s-a studiat "Planul Urbanistic General al municipiului Focsani", Regulamentul de urbanism aferent acestuia, ridicarea topografica a zonei precum si caracterul urban al zonelor adiacente.

Totodata, s-au studiat posibilitatile de racordare la utilitatile din zona.

1.3. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condițiile din Certificatul de Urbanism.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește conform Certificatului de Urbanism nr. 826 din 09.07.2020 emis de către Primăria Municipiului Focșani.

Terenul studiat în prezentul proiect este în suprafața de 640.00 mp și este situat în intravilanul municipiului Focșani, Strada Cezar Bolliac, nr. 5. Terenul este proprietatea a S.C. MARYIZALUK EDIL S.R.L. reprezentată prin Lazar Cristinel, conform contract de vânzare cumpărare nr. 1105/26.05.2020 și extras de carte funciara nr. 38049/03.06.2020. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea acestui teren cu o clădire cu regimul de înălțime S+P+3E+4r cu destinația de clădire cu spații comerciale la parter și locuințe colective la etaje.

1.4. Cadrul legal

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și HCL 345/2019 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.;

- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2015;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- NP 118/1999 - Normativ de Siguranță La Foc a Construcțiilor;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Indicativ G.M.- 007 / 2000, ordin pentru aprobarea reglementării tehnice - ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Focșani.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Incadrarea în teritoriul localității

Terenul supus studiului în cadrul planului urbanistic zonal, este situat conform P.U.G./2000 în intravilanul municipiului Focșani, Strada Cezar Bolliac, nr. 5, județul Vrancea, Terenul este proprietatea a S.C. MARYIZALUK EDIL S.R.L. reprezentată prin Lazar Cristinel, conform contract de vânzare cumpărare nr. 1105/26.05.2020 și extras de carte funciara nr. 38049/03.06.2020.

Terenul se află în UTR 6, LI 6, subzona cu locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosință curți construcții

Vecinătăți și distanțele față de limitele de proprietate și clădirile din terenurile învecinate:

- **La Nord** - Teren proprietate privată vecin Vornicoglu, Buruiana Iulian și Dima Dumitru ; Distanța din clădirea propusă până la limita de proprietate va fi de

minim **2.16m**, între clădirea studiată și clădirea de după vecinul Vornicoglu va fi de **38.80m**, între clădirea studiată și clădirea vecinului Buruiana Iulian va fi de **16.57m**, între clădirea studiată și clădirea de după vecinul Vornicoglu va fi de **38.80m**, între clădirea studiată și clădirea vecinului Dima Dumitru va fi de **21.36m**,

– **La Est** - Teren proprietate privată vecin Dinu Dinica; Distanța din clădirea propusă până la limita de proprietate va fi de minim **2.90m**, între clădirea studiată și clădirea P+2E cu destinația de fitness a vecinul Dinu Dinica va fi de **4.88m**,

– **La Sud** - Strada Cezar Boliac din care se face accesul în parcelă; Distanța din clădirea propusă până la limita de proprietate va fi de minim **2.00m**, între clădirea studiată și axul Strazii Lupeni va fi de **9.70m**

– **La Vest** - Teren proprietate privată cu clădire cu spații comerciale și locuințe S+P+6E (conform P.U.Z. aprobat). Distanța din clădirea studiată până la limita de proprietate va fi de **6.76m**, iar distanța dintre clădirea studiată și clădirea învecinată va fi de **8.93m**.

Distanțele sunt conform planșa 2 - Reglementări.

Suprafața totală a zonei studiate este de 13500.00 mp, și este împartită în mai multe zone cum ar fi:

- | | |
|---|----------------|
| - Zone terenuri proprietăți private / locuințe individuale | S = 4924.00 mp |
| - Zone terenuri proprietăți private / locuințe colective | S = 1184.00 mp |
| - Zone terenuri proprietăți private/spații comerciale și locuințe colective | S = 985.00 mp |
| - Zone terenuri și clădiri cu destinație specială (poliție) | S = 215.00 mp |
| - Zone terenuri și clădiri deținute de societăți comerciale | S = 1466.00 mp |
| - Zone circulație carosabilă | S = 2093.00 mp |
| - Zone circulație pietonală | S = 958.00 mp |
| - Zone spații verzi | S = 1675.00 mp |

2.2.2. Caile de comunicație

Principala cale de comunicație existentă în zonă este Strada Lupeni, drum din care se propune a se face accesul atât auto cât și pietonal.

Starea carosabilului a strazii este bună.

2.2.3. Analiza fondului construit existent

Zona studiată este situată în partea centrală a municipiului Focsani, UTR6, LI6.

În cadrul parcelei ce a generat P.U.Z., la această dată nu este edificată nici o construcție, așa cum reiese din planșa 1 - Situația existentă.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătatea.

În zona studiată, în imediată învecinătate se află pe latura vestică a terenului un alt lot de teren cu o clădire realizată prin P.U.Z. cu regim de înălțime S+P+6E și cu destinația de locuințe colective la etaje cu spații comerciale la parter, pe latura sudică se află strada Lupeni urmata de blocuri de locuințe colective realizate prin anii 1980, pe latura vestică se află o clădire cu regim de înălțime P+2E momentan activitatea este de fitness corporal uman, iar pe latura nordică se află un cartier de locuințe individuale cu o parte din clădiri proaspat ridicate. Aspectul clădirilor învecinate din zona studiată este vizual bun.

Soluția arhitecturală propusă va avea ca scop ca investiția să aducă un plus zonei și să fie în armonie cu vecinătatea acesteia.

2.2.4. Echiparea tehnică - edilitară

În vecinătatea terenului există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, rețea de gaze și de comunicații.

2.2.5. Disfunctionalitati

Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati majore care sa impiedice realizarea unui astfel de imobil. Eventualele capacitati insuficiente ale retelelor de utilitati pot fi rezolvate prin redimensionarea acestora, atat prin finantarea acestora de catre beneficiar, cat si prin inlocuirea lor de catre institutiile interesate.

2.2.6. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, sunt:

- imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei;
- mentinerea ca functiune principala in zona adiacenta pe cea de zona de locuit si servicii de interes general;
- adaptarea sistematizarii verticale la pozitionarea particulara a unor imobile;

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Principalele elemente ale temei program sunt:

- realizarea unei cladiri cu destinatia de spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje cu regim de inaltime S+P+3E+4r;
- rezolvarea accesului pietonal, carosabil, a spatiilor verzi, a locului de joaca penru copii si a platofmri de europubele ecologice;
- rezolvarea locurilor de parcare necesare pentru aceasta investitie;
- rezolvarea utilitatilor prin racordare la retelele existente in zona (apa potabila, canalizare, gaze naturale, electrice, telecomunicatii si transmisii date).

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural - urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru o constructie cu destinatia de spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje cu regim de inaltime S+P+3E+4r;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- completarea infrastructurii tehnico edilitare.

Constructa propusa va fi realizata din materiale moderne ce corespund normelor tehnice in vigoare din punct de vedere al rezistentei, stabilitatii, sigurantei la foc, sanatatii populatiei, termoizolatiei, etc..

Infrastructura va fi alcatuita din fundatii izolate cu grinzi si diafragme din beton armat de legatura.

Suprastructura va fi alcatuita din cadre de beton armat. Peretii vor fi realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale.

Planseele peste demisol, parter si etaje vor fi realizate din beton armat cu grosimea de 15 cm. Acoperisul va fi de tip sarpanta din lemn in mai multe ape si se va tine cont de caderea picaturii sa ramana in proprietatea studiata.

Peretii interiori de compartimentare vor fi realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale si din ghips-carton cu vata de sticla la mijloc, tencuiti si zugraviti la ambele fete in culoare alb.

Tamplaria exterioara va fi din PVC armat cu geam termoizolant.

In urma compartimentarii imobilului propus vor rezulta spatii de parcare, boze si adapost A.L.A. la subsol, spatii comerciale la parter si la etaje vom avea spatii amenajate cu destinatia de locuinte colective. In incinta studiata vom avea o parcare auto supraterana, un loc de joaca pentru copii, alei pietonale si carosabile si o platforma cu europubele ecologice.

3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. - Cai de comunicatie; profiluri transversale si solutii; transport in comun

Principala si unica cale de comunicatie in zona o constituie accesul din Strada Lupeni de pe latura sudica, de unde se va propune a se realiza atat accesul auto cat si cel pietonal. Aceste date reiese si din plansa 2 - Reglementari.

Reglementari tehnice avute in vedere sunt urmatoarele:

- prevederile Regulamentului General de Urbanism - art. 14, 17, 24, 25, 31, 32, 34, 35, respectiv asigurarea compatibilitatii functiunilor, orientarea fata de punctele cardinale, amplasarea in interiorul parcelei, proprietatea publica asupra retelelor edilitare, aspectul exterior al constructiei, spatii verzi si plantate, imprejmui.

- Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor si a pomilor in loc. urbane (aprobrate cu Ordin M.T. nr. 47/1988)

- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in loc. urbane (aprobrate cu Ordin M.T. nr. 48/1988)

- drumuri :

- STAS 10009/90 - Niveluri de zgomot urban

- STAS 4032/2 -92- Tehnica traficului rutier

- STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversale

- STAS 10144/2-92- Strazi - trotuare

- STAS 10144/3-92- Strazi - prescriptii de proiectare

- STAS 10144/4-95- Strazi - Elemente geometrice

- STAS 10144/5-95- Amenajarea intersectiilor de strazi

3.3.2. - Parcaje

In incinta se va amplasa o platforma de parcare (7 locuri) pentru spatii comerciale ce vor fi amenajate pe nivelul parterului. De asemenea se vor amenaja la demisol 15 de locuri de parcare pentru unitatile locative ce vor rezulta in urma compartimentarii etajelor superioare (estimat 14 apartamente).

3.3.3. - Sistemizare verticala

In zona studiata, terenul este plan iar cotele carosabilului din strada invecinata, respectiv Strada Lupeni este la o distanta de aproximativ 15cm.

Masurile si lucrarile pe care le propunem vor trebui sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accesul la constructie;

- scurgerea apelor de suprafata de pe suprafetele impermeabile (cu rezolvarea scurgerilor catre rigolele stradale).

3.4. Zonificarea teritoriului; bilant teritorial

Bilantul teritorial a situatiei existente si al situatiei propuse din punct de vedere al ocuparii teritoriului este prezentat in continuare.

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA mp	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA mp	PROCENT % din suprafata totala
ZONE TERENURI PROPRIETATI PRIVATE / LOCUINTE INDIVIDUALE	4924.00mp	36.47%	4924.00mp	36.47%

ZONE TERENURI PROPRIETATI PRIVATE / LOCUINTE COLECTIVE	1184.00mp	8.77%	1184.00mp	8.77%
ZONE TERENURI PROPRIETATI PRIVATE / SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE	985.00mp	7.30%	1287.09mp	9.53%
ZONE TERENURI SI CLADIRI CU DESTINATIE SPECIALA (POLITIE)	215.00mp	1.59%	215.00mp	1.59%
ZONE TERENURI SI CLADIRI DETINUTE DE SOCIETATI COMERCIALE	1466.00mp	10.86%	1466.00mp	10.86%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA	2093.00mp	15.50%	2255.35mp	16.71%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	958.00mp	7.10%	1004.27mp	7.44%
ZONE SPATII VERZI	1675.00mp	12.41%	1164.29mp	8.63%
TOTAL ZONA STUDIATA	13500.00mp	100.00 %	13500.00mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA mp	PROCENT % din suprafata totala
SPATII VERZI NEAMENAJATE	640.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4R	0.00mp	0.00%	302.53mp	47.27%
LOC DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	14.80mp	2.31%
PLATFORMA EUROPUBELE	0.00mp	0.00%	2.23mp	0.35%
ALEI CAROSABILE	0.00mp	0.00%	162.35mp	25.37%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	46.27mp	7.23%
SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	111.82mp	17.47%
TOTAL ZONA STUDIATA	640.00mp	100.00 %	640.00mp	100.00 %

3.5. Regimul de inaltime

Terenul supus studiului in cadrul planului urbanistic zonal, este situat conform P.U.G./2000 in Municipiul Focsani, Strada Cezar Bolliac, nr. 5, judetul Vrancea, sau identificat prin CF /Fisa Cadastrala 61547 / 61547 T83, P435, Nr. cad. 61740, judetul Vrancea, UTR 6, LI 6.

In cadrul "Planului Urbanistic General al municipiului Focsani", acest teren se afla in subzona cu locuinte individuale si functiuni complementare. Terenul face parte din categoria de folosinta curti constructii.

Pentru constructia propusa regimul de inaltime urmeaza sa fie parter si va avea H maxim = 19.00m.

In conformitate cu HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza: "Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta si HCL 345/2019:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

3.6. Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiei au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiei propuse si distantele fata de vecinatati;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie;
- efecte compozitionale.

Regimul de aliniere al constructiei marcat in plansa 2 - Reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre axul Strazii Lupeni.

Distantele între cladiri vor fi conform normelor de insorire in vigoare.

Amplasarea constructiei pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructie propusa si existente) conform Normativului P 118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a acestuia (C.U.T.) pentru toate zonele si subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirii si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime.

Indici propusi:

- **P.O.T. maxim 50,00%;**
- **C.U.T. maxim 3,50;**

3.8. Echiparea edilitara

A. Alimentarea cu apa

In prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze constructia prevazuta în acest P.U.Z. nu este racordata la reseaua de apa municipala stradala.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer. Sistemul de alimentare cu apa propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la reseaua existenta de apa din reseaua existenta in zona. Bransamentul propus va fi pozat subteran.

Avizul de principiu la faza P.U.Z. nu autorizează executia lucrarilor de investitii. In fazele urmatoare se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului.

B. Apele menajere ce vor rezulta de la obiectivul propus vor fi dirijate la rețeaua de canalizare din rețeaua stradală din Strada Lupeni. Lucrarea se va realiza numai cu acordul C.U.P. Focsani pe baza unui proiect de specialitate.

C. Energia electrică pentru obiectiv se va soluționa prin racord la rețeaua existentă în apropiere, cu avizul tehnic de racordare al beneficiarului.

Pentru obiectivul propus se va realiza un bransament la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente din Strada Lupeni. În final obiectivul va avea o firidă de bransament proprie.

D. Bransamentul la instalația de gaze se va rezolva prin racord la rețeaua existentă în zonă, care va avea la bază un proiect de specialitate, cu avizul beneficiarului de utilitate.

Pentru obiectivul propus se va realiza un bransament în rețeaua de distribuție gaze naturale. Bransamentul va fi dimensionat corespunzător pentru nevoile obiectivului propus, iar în final, când clădirea va fi aproape gata de utilizare se vor monta contoare separate pentru fiecare activitate în parte.

E. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unor centrale termice proprii cu funcționare pe combustibil gazos.

F. Telecomunicații. Obiectivul se va racorda la rețeaua de telefonie existentă din zonă.

3.9. Imprejmuirea

Frontul stradal se preferă să se lase cu o transparență crescută în această situație pentru a nu limita vizibilitatea în intersecția din imediată învecinătate și doar laturile vestice, nordice și sudice ar putea avea gard de împrejmuire plin cu vizibilitate redusă.

Imprejmuirea pe laturile vestice, nordice și estice va fi transparență cu înălțimea maximă de 2,20 m, având un soclu plin de maxim 60 cm înălțime și finisaje de foarte bună calitate. În dreptul clădirii studiate, pe latura sudică se va opta să nu se realizeze gard deoarece se dorește să aibă acces necondiționat din proprietate față de Strada Lupeni și invers, în acest fel circulația nu va fi încetinită sau blocată.

4. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Igiena aerului

- Datorită ventilației naturale realizată prin ochiurile mobile ale ferestrelor, concentrația dioxidului de carbon provenit din respirație nu va depăși 0,01 % din volum.

- În cadrul clădirii propuse, nu se vor folosi materiale de construcții care să degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au în compoziție azbest.

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului din punct de vedere al centralelor termice, acestea având un consum casnic obișnuit.

Ventilarea spațiilor

Toate spațiile vor fi ventilate natural organizat, dimensionarea ochiurilor mobile făcându-se astfel încât să fie asigurate 3 schimburi pe oră, viteza curenților de aer nedeșășind 0,3 m/s.

Igiena apei

Apa potabilă va fi asigurată în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua stradală.

Canalizarea se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua stradală.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pușbele ecologice amplasate într-un loc amenajat pe terenul studiat, undeva pe estica a terenului. Pușbelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între beneficiar și societatea respectivă.

Iluminatul

Iluminatul natural

Incaperile cladirii proiectate va beneficia de iluminat natural.

Inaltimea parapetului ferestrelor va fi variabil, iar distanta de la tavan la partea superioara a ferestrei va fi aproximativ de 50 cm.

Iluminatul artificial

In cadrul spatiilor functionale se va asigura un iluminat conform normelor actuale.

Izolatia termica, hidrofuga si economia de energie

Protectia termica necesara pe timp friguros a elementelor de inchidere asigura in toate cazurile temperaturi pe suprafata elementului mai mari decat temperatura punctului de roua.

Protectia impotriva zgomotului

Izolarea acustica a unitatilor functionale impotriva zgomotului din spatiile adiacente se asigura prin elemente de constructie. Astfel, peretii, planseele si pardoselile vor asigura indici de izolare la zgomot aerian si de impact superioare valorilor de 51 dB (atenuare) si de 60 dB (impact).

Valorile pentru durata de reverberatie T_m in domeniul de frecventa 125 - 4000 Hz se incadreaza in intervalul valorilor admisibile prevazute in STAS 6156.

Protectia impotriva radiatiilor

Nu e cazul.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu vor fi afectate fauna si flora terestra din zona (atat imprejurimile cat si localitatea).

Lucrari de reconstructie ecologica

Prin lucrarile prevazute in documentatia pentru construire CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4r, nu va fi afectat cadrul natural.

Lucrarile de amenajare propuse: constructie, platforma carosabila si pietonala, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, vor aduce acest teren printr-o exploatare normala, in limitele admise privind protectia mediului.

Gospodarirea substantelor toxice pe amplasament

Nu e cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul pentru acest tip de functiuni.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE S+P+3E+4r din MUNICIPIUL FOCSANI, STRADA CEZAR BOLLIAC, NR. 5, JUDETUL VRANCEA, SAU IDENTIFICAT PRIN CF /FISA CADASTRALA 61547 / 61547 s-a facut in baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiei si unele masuri pentru realizarea spatiului comercial, a Ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism", adica H.G.R. 525-96, precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatii de construire.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatie si echipare edilitara;

- tipul de proprietate a terenurilor.

In concluzie, consideram ca solutia propusa ofera un maxim de eficienta privind ocuparea terenului, exploatarea parcelelei, orientarea optima a constructiei ce va fi realizata precum si organizarea optima a circulatiei in zona.

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin