

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 CONSTRUCTIUNI

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL/FAX +40 237 232 777

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- * Denumirea lucrarii : PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE MAGAZIN DESFACERE
SI BIROURI P+1E
- * Amplasament : Calea Munteniei, T. 83, P. 435, mun. Focsani,
jud. Vrancea
- * Beneficiar : Constantin Nelu - mun. Focsani
- * Proiectant general : S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
- * Data elaborarii : 2019

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si 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.

Obiectivul prezentei lucrari il constituie tocmai studiul conditiilor in care se poate dezvolta municipiul Focsani, amplasamentul fiind destinat realizarii unui imobil pentru magazin desfacere produse industriale (produse de curatenie pentru rufe, vase, baie, podele si obiecte sanitare, dezinfectanti, odorizante, etc.) si birouri cu regim de inaltime P+1E, care potrivit Regulamentului Local de Urbanism se va proiecta numai pe baza unei documentatii de urbanism.

Principalele elemente ale temei program sunt:

- realizarea unui imobil pentru magazin desfacere si birouri cu regim de inaltime P+1E;
- rezolvarea accesului pietonal, carosabil si a spatiilor verzi;
- 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 municipiul 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 lucrarii

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește conform Certificatului de Urbanism nr. 1988/18.12.2019 emis de către Primăria mun. Focsani.

Beneficiarul CONSTANTIN NELU are în proprietate conform actelor anexate în copie la prezenta documentație un teren în suprafața de **1000 mp**.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Focsani, care vor deveni odată cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administrația locală**.

1.4. Cadrul legal

- Normele Codului Civil;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 114/1996 privind locuința cu modificările ulterioare (republicată);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății;
- Documentațiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiată în P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Incadrarea în teritoriul localității

Terenul supus studiului în cadrul planului urbanistic de zonă, este situat conform P.U.Z. în mun. Focsani, Calea Munteniei, T. 83, P. 435.

În cadrul "Planului Urbanistic General al municipiului Focsani", acest teren se află în subzonă reglementată pentru activități productive mici, nepoluante și servicii de interes general și face parte din categoria de folosință "arabil".

Vecinatati:

- Nord - prop. particulară - 2.99 m (teren agricol liber de construcții);
- Est - prop. particulară - 1.48 m (teren agricol liber de construcții);
- Sud - prop. particulară (S.C. TOTAL SERVICE 2001 S.R.L.) - 0.66 m (limita prop.), 1.95 m (sediul servicii);
- Vest - DN2-E85 (Calea Munteniei) - 14.82 m (limita prop.).

Distantele sunt date din construcția propusă până în limita de proprietate și clădirile aflate pe terenurile învecinate (conform planșa 2 - Reglementari).

Suprafața totală a terenului studiat este de 4.300 mp, din care o zonă este destinată circulației carosabile (DN2-E85 - Calea Munteniei) cu amenajările existente (683 mp), zona servicii (950 mp), zona circulație pietonală (183 mp), zona teren agricol (2484 mp).

2.2.2. Caile de comunicație

Principala cale de comunicație existentă în zonă este DN2-E85 (Calea Munteniei) cu care terenul se învecinează pe latura de Vest și care face legătura cu principalele dotări ale municipiului.

Starea carosabilului este bună.

2.2.3. Analiza fondului construit existent

Zona studiată este situată în partea de Sud a municipiului Focsani, T. 83, P. 435. Terenul care generează P.U.Z. este liber de construcții.

2.2.4. Echiparea tehnică - edilitară

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

2.2.5. Disfunctionalitati

Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati majore care sa impiedice realizarea unei astfel de investitii. 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 prestari servicii;
- adaptarea sistematizarii verticale la pozitionarea particulara a imobilului propus.

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

3.1. Elemente de tema

Principalele elemente ale temei program sunt:

- realizarea unui imobil pentru prestari servicii cu regim de inaltime P+1E;
- realizarea accesului pe proprietate se va face pe latura de Vest a terenului (din Calea Munteniei);
- realizarea de locuri de parcare atat in incinta;
- 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 amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noua constructie;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- completarea infrastructurii tehnico edilitare.

Constructia 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 continue/izolate din beton armat.

Suprastructura cladirii va fi alcatuita din cadre metalice. Peretii exteriori vor fi realizati din panouri termoizolante.

Acoperisul va fi de tip sarpanta metalica acoperita cu panouri termoizolante.

Tamplariile exterioare vor fi din PVC sau aluminiu, armate cu geam termoizolant.

3.3. Organizarea circulatiei

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

Principala cale de comunicatie existenta in zona este DN2-E85 (Calea Munteniei) cu care terenul se invecineaza pe latura de Vest si care face legatura cu principalele dotari ale municipiului.

Profilul transversal existent la aceasta data este constituit din platforma de rulare de cca. 12,0 m latime, marginita de trotuare pe ambele parti.

Accesul in incinta se va realiza pe latura de Vest a terenului asa cum reiese 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 (aprobate cu Ordin M.T. nr. 47/1988)

- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in loc. urbane (aprobate 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 (5 locuri) care va deservi functiunea propusa.

3.3.3. - Sistematie verticala

In zona studiata, terenul este plan iar cotele carosabilului pe Calea Munteniei sunt definitivata.

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

- declivitati acceptabile pentru accesul la constructii;

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

3.4. Zonificarea teritoriului; bilant teritorial

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CIRCULATIE CAROSABILA	683	15.88	683	15.88
ZONA SERVICII	950	22.09	1950	45.35
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	183	4.26	183	4.26
TEREN AGRICOL	2484	57.77	1484	34.51
TOTAL ZONA STUDIATA	4300	100 %	4300	100 %

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
TEREN AGRICOL	1000.00	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	504.00	50.40
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	73.00	7.30
SPATII VERZI	0.00	0.00	200.00	20.00
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	223.00	22.30
TOTAL ZONA STUDIATA	1000.00	100 %	1000.00	100 %

3.5. Regimul de inaltime

Terenul supus studiului in cadrul planului urbanistic de detaliu, este situat conform P.U.G./2000 in mun. Focsani, Calea Munteniei, T. 83, P. 435.

In cadrul "Planului Urbanistic General al municipiului Focsani", acest teren se afla in subzona pentru activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general si face parte din categoria de folosinta "arabil".

Pentru constructia propusa regimul de inaltime urmeaza sa fie P+1E si va avea H maxim = 8,15 m.

In conformitate cu HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza: "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității 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.

Distantele intre cladiri vor fi conform normelor de insorire in vigoare. Amplasarea constructiilor 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 intre cladiri (constructii propuse) 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 60,00%;**
- **C.U.T. maxim 1,2.**

3.8. Echiparea edilitara

A. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua stradala existenta in zona.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru viitorii proprietari si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus pentru acest P.U.Z. este format din extinderea retelei de apa municipala cu o conducta dimensionata corespunzator. Conducta de apa va fi pozata subteran.

Avizul de principiu la faza P.U.Z. nu autorizează executia lucrărilor 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. Canalizarea apelor menajere se va realiza la reseaua publica existenta in zona. Lucrarea se va realiza numai cu acordul CUP Focsani pe baza unui proiect de specialitate.

C. Energia electrica pentru obiectiv se va solutiona prin racord la retelele existente in apropiere, cu avizul tehnic de racordare al beneficiarului.

Pentru obiectivul propus se va realiza o extinere a retelei de distributie energie electrica. Din aceasta extindere de retea se prevede un bransament si o firda de bransament proprie.

D. Bransamentul la instalatia de gaze se va rezolva prin racord la reseaua existenta in zona pe baza unui proiect de specialitate, cu avizul beneficiarului de utilitate.

Pentru obiectivul propus se va realiza o extinere a retelei de distributie gaze naturale pana la constructia propusa. Din aceasta extindere de retea se prevede un bransament individual dimensionat corespunzator si o firdă de bransament proprie.

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

F. Telecomunicatii. Obiectivul se va racorda la reseaua de telefonie existenta din zona.

3.9. Imprejmuirea

Imprejmuirea va fi transparenta cu inaltimea maxima de 2,00 m, avand un soclu plin de maxim 60 cm inaltime si finisaje de foarte buna calitate. Imprejmuirea poate fi dublata cu garduri vii.

4. Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Igiena aerului

- Datorita ventilatiei naturale realizata prin ochiurile mobile ale ferestrelor, concentratia dioxidului de carbon provenit din respiratie nu va depasi 0,01 % din volum.
- In cadrul cladirii propuse, nu se vor folosi materiale de constructii care sa degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au in compozitie azbest. Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului din punct de vedere al centralei termice, aceasta avand un consum obisnuit.

Ventilarea spatiilor

Toate spatiile vor fi ventilate natural organizat, dimensionarea ochiurilor mobile facandu-se astfel incat sa fie asigurate 3 schimburi pe ora, viteza curentilor de aer nedepasind 0,3 m/s.

Igiena apei

Apa potabila va fi asigurata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua stradala. Canalizarea se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua stradala.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate intr-un loc amenajat pe proprietate. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre beneficiar si societatea respectiva.

Iluminatul

Iluminatul natural

Incaperile cladirilor proiectate vor beneficia de iluminat natural. Inaltimea parapetului ferestrelor va fi variabil, iar distanta de la tavan la partea superioara a ferestrei va fi de maxim 35 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 construirea imobilului cu regim de inaltime P+1E si dotarilor, nu va fi afectat cadrul natural.

Lucrarile de amenajare propuse: constructii, platforme, spatii verzi, 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 MAGAZIN DESFACERE SI BIROURI P+1E, situat in mun. Focsani, Calea Munteniei, T. 83, P. 435, CF 62734, jud. Vrancea s-a facut in baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiei si unele masuri pentru realizarea imobilului propus, 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