

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 +4 0 237 232 777

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- * Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal
CONSTRUIRE IMOBIL D+P+5E+6R CU BIROURI SI
SPATII COMERCIALE LA PARTER SI LOCUINTE
COLECTIVE LA ETAJE
- * Amplasament : Str. Cezar Bolliac, nr. 3-5, mun. Focsani, jud. Vrancea
- * Beneficiar : DUMITRU NICU si DUSA MIRON
- * 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 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 cu functiunile de bloc de locuinte si spatii birouri 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 birouri si spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje, cu regim de inaltime D+P+5E+6E;
- 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 intocmeste conform Certificatului de Urbanism nr. 154 din 07.02.2019 si Avizului de Oportunitate nr. 8 din 10.05.2019 emise de catre Primaria municipiului Focsani.

Beneficiarii DUMITRU NICU si DUSA MIRON au in proprietate, conform actelor anexate in copie la prezenta documentatie, un teren in suprafata de 1400.00 mp.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Focsani, care vor deveni odata cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administratia locala.**

1.4. Cadrul legal

- Normele Codului Civil;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 privind locuinta cu modificarile ulterioare (republicata);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in teritoriul localitatii

Terenul supus studiului in cadrul planului urbanistic de zona, este situat conform P.U.G./2000 in Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, nr. 3-5 - UTR 21, IS 21.

In cadrul "Planului Urbanistic General al municipiului Focsani", acest teren se afla in subzona pentru institutii si servicii de interes public si functiuni complementare, zona de protectie a monumentelor (partial) si face parte din categoria de folosinta "curti constructii".

Vecinatati si distantele fata de limitele de proprietate si cladirile din terenurile invecinate:

– **La Nord** – **Spitalul Militar de Urgenta Focsani**, distanta pana la limita de proprietate este de **16.71m**, iar pana la corpul de cladire al spitalului cu regimul de inaltime parter este de **23.94m**;

– **La Est** – **Spitalul Militar de Urgenta Focsani**, distanta pana la limita de proprietate este de **6.00m**, iar pana la corpul de cladire al spitalului cu regimul de inaltime parter este de 12.57m;

– **La Sud** – **Strada Cezar Boliac**, distanta pana la limita de proprietate cu Strada Cezar Boliac este de **3.32m**, iar pana la axul drumului este de **11.12m**;

– **La Vest** – **Spitalul Militar de Urgenta Focsani**, distanta pana la limita de proprietate este de **2.00m**, iar pana la corpul de cladire al spitalului cu regimul de inaltime D+P+5E este 21.00m.

Distantele sunt conform plansa 2 - Reglementari.

Suprafata totala a terenului studiat este de **13200.00 mp**, din care o zona este destinata circulatiei carosabile 2044.00mp, o zona este destinata locuintelor individuale P si P+2E 1590.00mp, o zona este destinata pentru servicii 6464.00 mp, o zona este destinata locuintelor colective P+4E 171.00mp, o zona este destinata spatiilor verzi 1589.00mp si o alta zona este destinata circulatiei pietonale 1342.00mp.

2.2.2. Caile de comunicatie

Principala cale de comunicatie existenta in zona este strada Cezar Boliac. Iar terenul care genereaza P.U.Z.-ul avand deschiderea la aceasta strada, pe latura de sud. Starea carosabilului este buna.

2.2.3. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este situata in partea centrala a municipiului Focsani, UTR 21, IS 21. In cadrul parcelei ce a generat P.U.Z., la aceasta data nu este edificata nicio constructie, asa cu reiese din plansa 1 - Situatiia existenta.

In cadrul zonei studiate sunt prezente locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2E, dar si blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E, unele cu spatii comerciale la parter sau birouri si locuinte etajele superioare, iar aceste blocuri de locuinte au acoperisuri de tip sarpanta. In zona studiata se mai gasesc si cladiri ale Spitalului Militar de Urgenta Focsani cu regim de inaltime D+P+4E, cat si alte cladiri cu statut militar cu regim de inaltime D+P+1E si P+4E, iar invecinat acestor cladiri se afla cladiri ale Sediului de Politie Focsani cu regim de inaltime D+P+3E

Aspectul acestor cladiri din zona studiata este vizual buna.

2.2.4. Echiparea tehnico - edilitara

In vecinatatea terenului exista retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termica, retele de gaze si telefonie.

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 locuire;
- 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 unui imobil pentru birouri si spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje, cladire cu regim de inaltime D+P+5E+6r;
- se propune realizarea accesului pe proprietate de pe latura de sud a terenului;
- se propune realizarea de locuri de parcare atat in incinta cat si pe nivelul demisolului cladirii propuse;
- se propune rezolvarea utilitatilor prin racordare la retelele existente in zona (retea de apa potabila, retea de canalizare, retea de gaze naturale, retea de electricitate, retea de telecomunicatii si retea de 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 de tip grinzi pereti, cu partea inferioara evazata ce formeaza baza fundatiei, iar partea superioara va fi de tip perete din beton armat monolit.

Suprastructura cladirii va fi alcatuita din cadre de beton armat. Peretii vor fi realizati din zidarie.

Planseele peste demisol, parter si etaje vor fi realizate din beton armat cu grosimea de 15 cm. Acoperisul va fi de tip terasa circulabila.

Peretii vor fi tratati la exterior cu tencuiala decorativa.

Tamplaria exterioara va fi din PVC armat cu geam termoizolant.

In urma compartimentarii imobilului propus vor rezulta birouri si spatii comerciale pe nivelul parterului si apartamente cu 2 si 3 camere la etaje.

3.3. Organizarea circulatiei

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

Principala cale de comunicatie in zona o constituie Strada Cezar Bolliac, cu care terenul se invecineaza pe latura de sudica si care asigura legatura cu dotarile importante ale municipiului.

Profilul transversal existent la aceasta data este constituit din platforma de rulare de circa 6.90m latime, marginita de trotuare si spatii verzi pe ambele parti.

Accesul in incinta se va realiza pe latura de sud a terenului asa cu 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 (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 de 11 locuri. De asemenea pentru a deservi functiunea propusa se vor amenaja la demisolul imobilului un numar de 36 de locuri de parcare.

3.3.3. - Sistematizare verticala

In zona studiata, terenul este plan iar cotele carosabilului pe str. Cezar Bolliac sunt definitivitate.

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		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT din suprafata totala
ZONE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	171.00mp	1.30%	765.32mp	5.80%
ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE	1590.00mp	12.05%	1590.00mp	12.05%
ZONE SERVICII	6464.00mp	48.97%	6464.00mp	48.97%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA	2044.00mp	15.48%	2489.30mp	18.86%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	1342.00mp	10.17%	1467.93mp	11.12%
ZONE SPATII VERZI	1589.00mp	12.03%	423.45mp	3.20%
TOTAL ZONA STUDIATA	13200.00mp	100.00 %	13200.00mp	100.00 %

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CONSTRUCTII	0.00mp	0.00%	577.52mp	41.25%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	125.93mp	9.00%
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00mp	0.00%	445.30mp	31.81%
PLATFORMA EUROPUBELE	0.00mp	0.00%	5.00mp	0.36%
LOC DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	11.80mp	0.84%
SPATII VERZI	0.00mp	0.00%	234.45mp	16.74%
ZONA VERDE NEAMENAJATA	1400.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
TOTAL ZONA STUDIATA	1400.00mp	100.00 %	1400.00mp	100.00 %

3.5. Regimul de inaltime

Terenul supus studiului in cadrul planului urbanistic de zona, este situat conform P.U.G./2000 in Municipiul Focsani, Strada Cezar Boliac, nr. 3-5 - UTR 21, IS 21.

In cadrul "Planului Urbanistic General al municipiului Focsani", acest teren se afla in subzona pentru institutii si servicii de interes public, zona de protectie a monumentelor (partial). Terenul face parte din categoria de folosinta curti constructii.

Pentru constructia propusa regimul de inaltime urmeaza sa fie D+P+5E+6r si va avea H maxim = 25,00m.

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:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) 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.

Regimul de aliniere al constructiei marcat in plansa 2 - Reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre strada Cezar Boliac.

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 40,00%;**
- **C.U.T. maxim 3,00;**

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 pentru viitorii proprietari si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la reseaua existenta de apa din Strada Cezar Boliac. Bransamentul propus va fi pozat 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. Apelor menajere ce vor rezulta de la obiectivul propus vor fi dirijate la reseaua de canalizare din Strada Cezar Boliac. Lucrarea se va realiza numai cu acordul C.U.P. Focsani pe baza unui proiect de specialitate.

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

Pentru obiectivul propus se va realiza un bransament la reseaua de distributie a energie electrica existenta in Strada Cezar Boliac. In final obiectivul va avea o firida de bransament proprie.

D. Bransamentul la instalatia de gaze se va rezolva prin racord la reseaua existenta in Strada Cezar Boliac care va avea la baza un proiect de specialitate, cu avizul beneficiarului de utilitate.

Pentru obiectivul propus se va realiza un bransament in reseaua de distributie gaze naturale. Bransamentul va fi dimensionat corespunzator pentru nevoile obiectivului propusi, iar in final, cand cladirea va fi aproape gata de utilizare se vor monta contoare separate pentru fiecare utilizator in parte.

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 casmin 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 aproximativ de 35 cm.

Iluminatul artificial

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

Izolatie 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 D+P+5E+6r 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 IMOBIL D+P+5E+6R CU BIROURI SI SPATII COMERCIALE LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE, situat in Municipiul Focsani, Str. Cezar Boliac, nr. 3-5, judetul Vrancea 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