

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 CONSTRUCTII

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 (P.U.Z.)
PENTRU: CONSTRUIRE HOTEL S+P+4E CU SALI RESTAURANT, DEPOZIT + SHOWROOM, HALA PRODUCTIE, COSMETICA AUTO SELFERVICE
- * Amplasament : extravilan Municipiul Adjud, tarla T7, parcela P16, NR. C.F. 58288, judetul Vrancea
- * Beneficiar : S.C. METCON S.R.L.
reprezentant Trica Nicusor Marius
- * 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 Adjud, amplasamentul fiind destinat realizarii a mai multor investitii pe acelasi lot de teren cu destinatiile de HOTEL S+P+4E CU SALI RESTAURANT, DEPOZIT + SHOWROOM, HALA PRODUCTIE, COSMETICA AUTO SELFERVICE 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 cu destinatia de HOTEL S+P+4E CU SALI RESTAURANT, DEPOZIT + SHOWROOM, HALA PRODUCTIE, COSMETICA AUTO SELFERVICE, cladirile vor avea regimul de inaltime parter si S+P+4E;
- 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, electrice).

1.2. Surse de documentare

In vederea intocmirii planului urbanistic de zona s-a studiat "Planul Urbanistic General al municipiului Adjud", 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. 72 din 27.04.2020 emis de către Consiliul Județean Vrancea.

Terenul studiat în prezentul proiect este în suprafața de 45053.00 mp și este situat în extravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Adjud, conform PUG aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Adjud nr. 2412005 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Adjud nr. 48/2016. Terenul este proprietatea a **S.C. MATCON S.R.L.** conform **extrasului de carte funciartă pentru informare nr. 58288** din 16.03.2020 în baza **contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1279 din 25.04.2018** la BIN Munteanu Simona Daniela Adjud și **actul de alipire autentificat sub nr. 727 din 16.03.2020** la BIN Munteanu Simona Daniela Adjud. Terenul figurează în zona de protecție hidrologică, în zona magistralei C.F.R. 510 și este traversat de rețeaua de energie electrică LEA 20KW, nu este grevat de sarcini și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric.

Terenul studiat este liber de construcții, are o morfologie simplă, fără pante semnificative.

1.4. Cadrul legal

- Normele Codului Civil;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- NP 004-03 - Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea spațiilor de distribuție a carburanților
- Ordinul nr. 174/2005 pentru aprobarea Reglementării tehnice Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule, indicativ NP 004-03
- Legea nr. 264/2017 privind stabilirea cerințelor tehnice pentru limitarea emisiilor de compuși organici volatili (COV) rezultați din depozitarea benzinei și din distribuția acesteia de la terminale la stațiile de distribuție a benzinei, precum și în timpul alimentării autovehiculelor la stațiile de benzină
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările ulterioare;
- 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 zonal, figurează în zona de protecție hidrologică, în zona magistralei C.F.R. 510 și este traversat de rețeaua de energie electrică LEA 20KW, nu este grevat de sarcini și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric.

În cadrul "Planului Urbanistic General al municipiului Adjud", acest teren se află în extravilan și nu aparține nici unui U.T.R.. Terenul este încadrat la categoria de folosință arabil.

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

- **La Nord-Vest** - teren proprietate privata cu destinatie arabila, iar ceva mai sus teren Duta a carui P.U.Z. a fost aprobat pentru a avea acces direct din DN2-E85, distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata cladire va fi de **8.50m**;
- **La Nord-Est** - drum in exploatare urmat de *Caile Ferate Romane, magistrala 510, din care se face accesul secundar in parcela*, distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata cladire va fi de **198.02m**, iar pana la magistrala C.F.R. **211.20m**
- **La Sud-Vest** - **drum colector din** care se face accesul principal in parcela, urmat de zona verde si apoi **Calea Munteniei, DN2 – E85**, distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata cladire va fi de **25.18m**, iar pana la axul drumului national DN2-E85 este de **40.46m**,
- **La Sud-Est** - teren proprietate privata cu destinatie arabila, distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata cladire va fi de **6.40m**;

Distantele sunt conform plansa 2 - Reglementari.

Suprafata totala a terenului studiat este de **800000.00 mp**, din care:

| | |
|---|------------------|
| - Zone terenuri proprietati private / locuinte individuale | S = 123160.36 mp |
| - Zone terenuri si cladiri utilizate de societati comerciale | S = 19133.15 mp |
| - Zone terenuri arabile in domeniu privat | S = 472453.18 mp |
| - Zone protectie terenuri Caile Ferate Romane | S = 28904.77 mp |
| - Zone terenuri/cladiri detinute de companii de utilitati publice | S = 7210.31 mp |
| - Zone institutii, servicii de interes general (P.U.Z. Duta) | S = 23655.00 mp |
| - Zone de agrement, sport (P.U.Z. Duta) | S = 7405.00 mp |
| - Zona parc (P.U.Z. Duta) | S = 2489.00 mp |
| - Zone circulatie carosabila | S = 67428.22 mp |
| - Zone circulatie pietonala | S = 10917.27 mp |
| - Zone spatii verzi | S = 37243.74 mp |

2.2.2. Caile de comunicatie

Principala cale de comunicatie existenta in zona este drumul colector care la o distanta de aproximativ 173.00m in directia N-V, are intersectie la drumul national DN2-E85. dar exista si o alta cale de acces, secundara, pe latura nord-estica, drum in exploatare.

Starea carosabilului in ambele strazi are propusa imbunatatiri suportate de catre investitor pentru a le aduce la o stare buna de deplasare rutiera zilnica pentru necesitatile bune functionari ale activitatilor propuse de aprobat in cadrul acestui proiect.

2.2.3. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este situata in extravilanul municipiului Adjud, pe partea Nordica, in imediata apropiere a limitei de intravilan.

In cadrul parcelei ce a generat P.U.Z., la aceasta data nu este edificata nici o constructie, asa cu reiese din plansa 1 - Situatiile existente.

In cadrul zonei studiata, in imediata invecinatate, pe latura nordica se afla un alt P.U.Z. deja aprobat care va fi ocupat de alte mici activitati comerciale, institutii si servicii de interes general si loturi de locuinte individuale, pe latura sudica se afla o statie de captare, tratare si pompare a apei potabile, iar in rest avem loturi de terenuri cu destinatie agricola. Solutiile arhitecturale propuse vor avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinatile acesteia.

2.2.4. Echiparea tehnico - edilitara

In vecinatatea terenului exista retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si de comunicatii.

2.2.5. Disfunctionalitati

Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati majore care sa impiedice realizarea unui 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 activitati productive mici, nepoluante si servicii de interes general;
- adaptarea sistematizarii verticale la pozitionarea particulara a unor imobile;
- terenul este ocupat de retea tehnico edilitara precum retea LEA 20kW, care trebuie sondata in teren si dupa caz deviata.

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

3.1. Elemente de tema

Principalele elemente ale temei program sunt:

- Construire magazin prezentare desfacere (P Sc = 500.00 mp), depozit materiale de constructii (P Sc = 580.00 mp), spalatorie auto (P Sc = 240.00 mp), hotel cu sali de restaurant (P si S+P+4E Sc = 3900.00 mp), birouri, vestiare, cantina (P Sc = 600.00 mp), hala productie BCA (P Sc = 5610.00 mp), 3 cabine poarta (P Sc = 25.00 mp fiecare), 3 silozuri (P Sc = 12.57 mp fiecare), o platforma pentru depozitare BCA (P Sc = 7554.44 mp), si un cantar bascula (P Sc = 36.00 mp).|
- Amplasarea obiectivelor in incinta va respecta normele de siguranta prevazute in Normativul pentru proiectare, executie, exploatare si postutilizare.
- Se propune realizarea accesului pe proprietate de pe laturile sud-vest si nord-est ale terenului;
- Se propune, dupa caz, rezolvarea utilitatilor prin devierea retelelor care duc la interzicerea construirii precum retea de electricitate LEA 20Kw care trebuie deviata din pozitia aeriana in pozitie subterana.

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 CONSTRUIRE HOTEL S+P+4E CU SALI RESTAURANT, DEPOZIT + SHOWROOM, HALA PRODUCTIE, COSMETICA AUTO SELFERVICE ;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- completarea infrastructurii tehnico edilitare.

Constructiile propuse vor fi realizate 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 va fi alcatuita din cadre de beton armat si structura metalica. Peretii vor fi realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale si din pereti termoizolanti sandwich.

Planseele peste demisol, parter si etaje vor fi realizate din beton armat cu grosimea de 15 cm. Acoperisurile vor fi de tip sarpanta.

Peretii din zidarie vor fi tratati la exterior cu tencuiala decorativa sau vor veni deja finisati in cazul peretilor din panouri termoizolante sandwich.

Tamplaria exterioara va fi din PVC armat cu geam termoizolant.

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 accesul din drumul colector care face legatura cu drumul national DN2-E85 de pe latura nordica, dar mai exista si un alt acces considerat secundar din latura nord-estica.

Profilele transversale existente la aceasta data sunt constituite din drumul national DN2-E85 si drumul secundar, care sunt marginite de acostamente carosabile si trotuare pietonale sau zona verde.

Accesul in incinta se va realiza de pe laturile Sud-vest si nord-est din drumul colector si drumul secundar, asa cu 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, imprejmuiiri.

- 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 vor fi propuse locuri de parcare atat pentru personalul angajat cat si pentru clienti. Numarul maxim propus de locuri de parcare pentru functiunea propusa va fi de 161 locuri de parcare pentru autoturisme mici si 8 locuri de parcare pentru autovehicule mari.

3.3.3. - Sistemalizare verticala

In zona studziata, terenul este plan iar cotele carosabilului din strazile invecinate, respectiv drumul national DN2-E85 si drumul secundar sunt cu mici diferente de nivel.

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 | PROCENT din suprafata totala | SUPRAFATA | PROCENT din suprafata totala |
| ZONE TERENURI PROPRIETATI PRIVATE / LOCUINTE INDIVIDUALE | 123160.36mp | 15.40% | 123160.36mp | 15.40% |
| ZONE TERENURI SI CLADIRI UTILIZATE DE SOCIETATI COMERCIALE | 0.00mp | 0.00% | 19133.15mp | 2.38% |
| ZONE TERENURI ARABILE IN DOMENIU PRIVAT | 472453.18mp | 59.06% | 472453.18mp | 59.06% |
| ZONE PROTECTIE TERENURI CAILE FERATE ROMANE | 28904.77mp | 3.60% | 28904.77mp | 3.61% |
| ZONE TERENURI/CLADIRI DETINUTE DE COMPANII DE UTILITATI PUBLICE | 7210.31mp | 0.90% | 7210.31mp | 0.90% |
| ZONE INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL (P.U.Z. DUTA) | 23655.00mp | 2.96% | 23655.00mp | 2.96% |
| ZONE DE AGREMENT, SPORT (P.U.Z. DUTA) | 7405.00mp | 0.93% | 7405.00mp | 0.93% |
| ZONA PARC (P.U.Z. DUTA) | 2489.00mp | 0.31% | 2489.00mp | 0.31% |
| ZONE CIRCULATIE CAROSABILA | 49155.47mp | 6.14% | 67428.22mp | 8.43% |
| ZONE CIRCULATIE PIETONALA | 7560.27mp | 0.95% | 10917.27mp | 1.36% |
| ZONE SPATII VERZI | 78006.64mp | 9.75% | 37243.74mp | 4.66% |
| TOTAL ZONA STUDIATA | 800000.00mp | 100.00 % | 800000.00mp | 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 | 45053.00mp | 100.00% | 0.00mp | 0.00% |
| MAGAZIN PREZENTARE DEFACERE (P) | 0.00mp | 0.00% | 500.00mp | 1.11% |
| DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCTII (P) | 0.00mp | 0.00% | 580.00mp | 1.29% |
| SPALATORIE AUTO (P) | 0.00mp | 0.00% | 240.00mp | 0.53% |
| HOTEL (S+P+4E) CU SALI DE RESTAURANT (P) | 0.00mp | 0.00% | 3900.00mp | 8.66% |
| BIROURI, VESTIARE, CANTINA (P) | 0.00mp | 0.00% | 600.00mp | 1.33% |
| HALA PRODUCTIE BCA (P) | 0.00mp | 0.00% | 5610.00mp | 12.45% |
| CABINA POARTA 1 | 0.00mp | 0.00% | 25.00mp | 0.06% |
| CABINA POARTA 2 | 0.00mp | 0.00% | 25.00mp | 0.06% |
| CABINA POARTA 3 | 0.00mp | 0.00% | 25.00mp | 0.06% |
| SILOZ 1 | 0.00mp | 0.00% | 12.57mp | 0.03% |
| SILOZ 2 | 0.00mp | 0.00% | 12.57mp | 0.03% |
| SILOZ 3 | 0.00mp | 0.00% | 12.57mp | 0.03% |
| PLATFORMA DEPOZITARE BCA | 0.00mp | 0.00% | 7554.44mp | 16.77% |
| CANTAR BASCULA | 0.00mp | 0.00% | 36.00mp | 0.08% |
| ALEI CAROSABILE | 0.00mp | 0.00% | 18272.75mp | 40.56% |
| ALEI PIETONALE | 0.00mp | 0.00% | 3357.00mp | 7.45% |
| SPATII VERZI AMENAJATE | 0.00mp | 0.00% | 4290.10mp | 9.50% |
| TOTAL ZONA STUDIATA | 45053.00mp | 100.00 % | 45053.00mp | 100.00 % |

3.5. Regimul de inaltime

Terenul supus studiului face parte din extravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Adjud, conform PUG aprobat cu Hotararea Consiliului Local Adjud nr.2412005 a carui valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local Adjud nr. 48/2016

Pentru constructiile propuse regimul de inaltime si inaltimea maxima vor fi urmatoarele :

- Magazin prezentare desfacere
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 7.00m
- Depozit materiale de constructii
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 7.00m
- Spalatorie auto
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 5.00m
- Hotel cu sali de restaurant
 - o Regim de inaltime – Parter si S+P+4E
 - o Inaltime cladire – H max = 7.00m
- Birouri, vestiare, cantina
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 5.00m
- Hala productie BCA
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 7.00m
- Cabina poarta 1
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 3.50m
- Cabina poarta 2
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 3.50m
- Cabina poarta 3
 - o Regim de inaltime – Parter
 - o Inaltime cladire – H max = 3.50m

In conformitate cu HOTARAREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza: "Autorizarea executării constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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

3.6. Regimul de aliniere al constructiilor

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

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

Regimul de aliniere al constructiilor marcat in plansa 2 - Reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre axul drumul national DN2-E85.

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 I.S.U. 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.) și coeficientul de utilizare a acestuia (C.U.T.) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Indici propuși:

- **P.O.T. maxim 30,00%;**

- **C.U.T. maxim 1,05;**

3.8. Echiparea edilitară

A. Alimentarea cu apă

În prezent parcela pe care urmează să se realizeze investiția prevăzută în acest P.U.Z. nu este racordată la rețeaua de apă existentă în zonă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la rețeaua existentă de apă din rețeaua existentă în zonă. Bransamentul propus va fi pozat subteran.

Avizul de principiu la faza P.U.Z. nu autorizează executia lucrărilor de investiții. În fazele următoare se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

B. Apele menajere ce vor rezulta de la obiectivul propus vor fi dirijate la rețeaua de canalizare din rețeaua strădală. Lucrarea se va realiza numai cu acordul autorităților competente Adj. 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 existentă în zonă. În final obiectivul va avea câte o firidă de bransament pentru fiecare activitate propusă de realizat.

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

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

3.9. Imprejmuirea

Frontul strădal se preferă să se lase cu o transparență crescută în această situație pentru a nu limita vizibilitatea în intersecția din imediată învecinată.

Imprejmuirea va fi transparentă cu înălțimea maximă de 2,00 m, având un soclu plin de maxim 60 cm înălțime și finisaje de foarte bună calitate.

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.

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 potabila va fi asigurata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

Canalizarea se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate in mai multe locuri amenajate special pe terenul studiat. 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 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 HOTEL S+P+4E CU SALI RESTAURANT, DEPOZIT + SHOWROOM, HALA PRODUCTIE, COSMETICA AUTO SELFERVICE, acestea nu vor afecta cadrul natural.

Lucrarile de amenajare propuse 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 HOTEL S+P+4E CU SALI RESTAURANT, DEPOZIT + SHOWROOM, HALA PRODUCTIE, COSMETICA AUTO SELFERVICE, extravilan Municipiul Adjud, tarla T7, parcela P16, NR. C.F. 58288, 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