



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 (P.U.Z.)  
PENTRU CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE  
D+P+5E, P+5E, P+6E CU SPATII COMERCIALE SI  
SERVICII COMPLEMENTARE
- \* Amplasament : Municipiul Focsani, T. 22, P. 62/1, P 62/2, P 62/3,  
judetul Vrancea
- \* Beneficiar : CIUBOTARU DUMITRU SI CIUBOTARU RODICA,  
BEJENARU OVIDIU ALEXANDRU SI BEJENARU  
MONICA ELENA, PRIN REPREZENTANT BEJENARU  
OVIDIU ALEXANDRU
- \* 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 functiune de CARTIER DE BLOCURI DE LOCUINTE D+P+5E, P+5E, P+6E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, care potrivit Regulamentului Local de Urbanism se va proiecta numai pe baza unei documentatii de urbanism.

Principalele elemente ale temei de proiectare sunt:

#### **- 2 blocuri de locuinte colective D+P+5E cu spatii comerciale si servicii complementare:**

- Suprafata construita pe bloc = 1496.40 mp;
- Suprafata desfasurata pe bloc = 10474.80 mp;
- Regim de inaltime: - D+P+5E;
- Inaltime cladiri: H. max. = 20.50 m

#### **- 3 blocuri de locuinte colective P+5E cu spatii comerciale si servicii complementare:**

- Suprafata construita pe bloc = 1273.20 mp;
- Suprafata desfasurata pe bloc = 7639.20 mp;
- Regim de inaltime: - P+5E;
- Inaltime cladiri: H. max. = 17.30 m

**- 1 bloc de locuinte colective P+6E cu spatii comerciale si servicii complementare:**

- Suprafata construita pe bloc = 755.70 mp;
- Suprafata desfasurata pe bloc = 5289.90 mp;
- Regim de inaltime: - P+6E;
- Inaltime cladiri: H. max. = 21.50 m

**- 1 lac artificial**

- Suprafata ocupata = 475.00 mp;

**- 3 locuri de joaca pentru copii**

- Suprafete ocupate = 197.50 mp;

**- 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 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 lucrarii**

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

P.U.Z. 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. 294 din 10.03.2020 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 23000.00 mp si este situat in extravilanul Municipiului Focsani, Cuza Voda-DN2-E85, T. 22, P. 62/1, P 62/2, P 62/3, Judetul Vrancea. Aceasta zona din care face parte si terenul nostru care a generat P.U.Z, cu ani in urma a fost o livada de pomi fructiferi cu de-a lungul anilor prin mai multe P.U.Z.uri aprobate incet incet a inceput sa se shimbe dintr-o zona agricola intr-o zona de locuit si cu mici ocupatii productive, de comert si de prestari servicii.

Terenul este format din alte 3 loturi care sunt in proprietatea sotilor Ciubotaru Dumitru si Rodica, cu suprafete de 17500.00mp, 2000.00mp si 3500.00mp, avand categoria de folosinta livada, situate in T 22, P. 62/1, 62/2, 62/3, cu Nr. CAD. 58730, 57908, 57909, conform extraselor de C.F. pentru informare nr. 16367, 16435, 16369 din 27.02.2020 si a actelor de dezmembrare aut. sub nr. 76/24.01.2014 si nr. 430/25.04.2014, figureaza in intravilanul municipiului Focsani, desi in urma identificarii si raportarii la reglementarile de urbanism aprobate, terenurile se afla situate in extravilanul Municipiului Focsani. Solicitarea este inregistrata pe numele d-lui Bejenaru Ovidiu Alexandru, in baza Procurii speciale autentificata cu nr. 522/27.02.2020.

Terenurile nu sunt in zona de protectie a monumentelor istorice. Fata de adresa de clarificare/corectare emisa de institutie cu nr. 25445/05.03.2020, s-a inregistrat raspunsul cu nr. 26818/ 09.03.2020 al dl. Bejenaru Ovidiu Alexandru prin care prezinta in completare, copii ale adreselor cu nr. 53400/03.09.2008 emisa de P.M.F. si a extrasului de C.F. nr. 29105/04.09.2008.

Conform PUG/2000 - terenul este situat in extravilan, cu destinatie pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta livada.

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;
- H.G.R. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- 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 Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- 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 zonal, conform P.U.G. 2000 este situat in extravilan, cu destinatie pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta livada.

Terenul este format din 3 loturi care sunt in proprietatea sotilor Ciubotaru Dumitru si Rodica, cu suprafete de 17500.00mp, 2000.00mp si 3500.00mp, avand categoria de folosinta livada, situate in T 22, P. 62/1, 62/2, 62/3, cu Nr. CAD. 58730, 57908, 57909, conform extraselor de C.F. pentru informare nr, 16367, 16435, 16369 din 27.02.2020 si a actelor de dezmembrare aut. sub nr. 76/24.01.2014 si nr. 430/25.04.2014, figureaza in intravilanul municipiului Focsani, desi in urma identificarii si raportarii la reglementarile de urbanism aprobate, terenurile se afla situate in extravilanul Municipiului Focsani. Solicitarea este inregistrata pe numele d-lui Bejenaru Ovidiu Alexandru, in baza Procurii speciale autentificata cu nr. 522/27.02.2020.

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

Principalele grupari functionale ce delimiteaza amplasamentul sunt:

- La Nord- drum colector din care se face accesul secundar, urmat de terenuri agricole din domeniul privat, iar mai departe S.C. Pandora Prod S.R.L. Distanța de la limita de proprietate pana la prima cladire propusa de realizat este de 25.50m;
- La Est- Dj 204E, din care se face accesul principal in parcela, urmat de proprietati particulare. Distanța de la limita de proprietate pana la prima cladire propusa de realizat este de 15.02m, iar de la acea cladire pana la cea mai apropiata cladire invecinata este de 39.01m;
- La Sud- teren proprietate privata-societate comerciala. Distanța de la limita de proprietate pana la prima cladire propusa de realizat este de 15.95m, iar de la acea cladire pana la cea mai apropiata cladire invecinata este de 24.03m;
- La Vest- Calea Munteniei, DN2 – E85. Distanța de la limita de proprietate pana la prima cladire propusa de realizat este de 27.46m, iar pana la axul drumului national DN2-E85, distanta este de 36.51m.

**Distantele sunt conform plansa 2 - Reglementari.**

Suprafata totala a terenurilor din zona studiata este de **76000.00 mp**, din care avem zone cu blocuri de locuinte colective 3525.30mp, zone cu locuri de joaca pentru copii 197.50mp, o zona cu un lac artificial 475.00mp, zone cu terenuri si cladiri detinute de societati comerciale 26225.00mp, zone cu terenuri arabile in domeniu privat 18162.00mp, zone de circulatie

carosabila 14597.00mp, zone de circulatie pietonala 3130.12mp, zone cu piste de biciclete 411.88mp si zone cu spatii verzi amenajate 9276.20mp.

### **2.2.2. Caile de comunicatie**

Caile de comunicare existente in zona sunt drumul national DN2-E85, aflat la est de terenul studiat, la care avem acces indirect deoarece legatura se face prin drumul colector care este racordat la acest drum undeva mai la nord de zona noastra studziata si mai avem si acces direct la DJ204- strada Cuza Voda, drum care in acest moment va reprezenta drumul principal de legatura intre toate punctele de interes alei zonei studiate.

Starea carosabilului in DJ204- strada Cuza Voda este buna.

### **2.2.3. Analiza fondului construit existent**

Zona studziata este situata in partea nordica a Municipiului Focsani, langa multe alte terenuri cu P.U.Z.uri aprobate, ba chiar si partial executate.

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

In cadrul zonei studiate sunt prezente doar cateva cladiri cu destinatie comerciala (comert cu fructe, o benzinarie, mobilier de locuinte), sau cu prestari servicii (service auto, centru I.T.P.) si o mica zona de productie (fabrica de textile).

Aspectul acestor cladiri din zona studziata este vizual bun.

### **2.2.4. Echiparea tehnico - edilitara**

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

### **2.2.5. Disfunctionalitati**

Zona studziata 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;
- schimbarea destinatiei actuala a terenului din teren agricol in teren curti constructii.
- mentinerea ca functiune principala in zona adiacenta pe cea de spatii de locuit, activitati comerciale, activitati productive mici nepoluante, servicii complementare si 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:

- *Construire 2 blocuri de locuinte colective D+P+5E cu spatii comerciale si servicii complementare:*

- *Construire 3 blocuri de locuinte colective P+5E cu spatii comerciale si servicii complementare:*

- *Construire 1 bloc de locuinte colective P+6E cu spatii comerciale si servicii complementare:*

- *Amenajare 1 lac artificial*

- Amenajare 3 locuri de joaca pentru copii
- 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).

### **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 6 constructii cu destinatiile de blocuri de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si pentru spatii de parcare, un parc cu alei pietonale, 3 locuri de joaca pentru copii si un lac;

- 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 din beton armat, 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.

Peretii vor fi realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale, cu termosistem la exterior.

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

Peretii exteriori vor fi tratati cu tencuiala decorativa.

Tamplaria exterioara va fi din PVC armat cu geam termoizolant.

**In urma recompartimentarilor celor 6 cladiri la parter vor rezulta spatii pentru agenti comerciali iar la etaje vom avea spatii de locuit cu o camera, doua camere si trei camere care vor avea in dotare, spatii de zi, spatii de noapte, si spatii anexa.**

### **3.3. Organizarea circulatiei**

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

Caile de comunicare existente in zona sunt drumul national DN2-E85, aflat la est de terenul studiat, la care avem acces indirect deoarece legatura se face prin drumul colector care este racordat la acest drum undeva mai la nord de zona noastra studiata si mai avem si acces direct la DJ204- strada Cuza Voda, drum care in acest moment va reprezenta drumul principal de legatura intre toate punctele de interes ale zonei studiate. Profilele transversale existente la aceasta data sunt constituite din drumul national DN2-E85 si Fundatura Revolutiei, care sunt marginite de acostamente carosabile si trotuare pietonale sau zona verde.

Accesul in incinta se va realiza de pe laturile nord din drumul colector si est din DJ204- strada Cuza Voda, 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, imprejmuiri.

- 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 vor fi propuse locuri de parcare atat pentru spatiile comerciale cat si pentru spatiile de locuit si se va crea si un surplus pentru vizitatori. Numarul propus de locuri de parcare va fi de 350 locuri din care 238 supraterane si 112 subterane.

### 3.3.3. - Sistemizare verticala

In zona studiata, terenul este plan iar cotele carosabilului din strazile invecinate, respectiv colector care da spre drumul national DN2-E85 si Dj204E-strada Cuza Voda, sunt aproximativ aceleasi.

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 TERENURI LIVADA	23000.00mp	30.26%	0.00mp	0.00%
ZONE BLOCURI LOCUINTE COLECTIVE	0.00mp	0.00%	3525.30mp	4.64%
ZONE LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	197.50mp	0.26%
ZONA LAC ARTIFICIAL	0.00mp	0.00%	475.00mp	0.63%
ZONE TERENURI SI CLADIRI DETINUTE DE SOCIETATI COMERCIALE	26225.00mp	34.51%	26225.00mp	34.51%
ZONE TERENURI ARABILE IN DOMENIU PRIVAT	18162.00	23.90%	18162.00mp	23.90%
ZONE CIRCULATIE CAROSABILA	6323.00mp	8.32%	14597.00mp	19.21%
ZONE CIRCULATIE PIETONALA	715.00mp	0.94%	3130.12mp	4.12%
ZONE PISTE BICICLETE	376.00mp	0.49%	411.88mp	0.54%
ZONE SPATII VERZI	1199.00mp	1.58%	9276.20mp	12.19%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>76000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>	<b>76000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>

**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	23000.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
1 CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE P+6E	0.00mp	0.00%	755.70mp	3.29%
3 CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE P+5E	0.00mp	0.00%	1273.20mp	5.54%
2 CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E	0.00mp	0.00%	1496.40mp	6.51%
ALEI CAROSABILE SI PARCARI	0.00mp	0.00%	8274.00mp	35.97%
ALEI PIETONALE	0.00mp	0.00%	2415.12mp	10.50%
PISTA BICICLETE	0.00mp	0.00%	35.88mp	0.16%
3 LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00mp	0.00%	197.50mp	0.86%
LAC ARTIFICIAL	0.00mp	0.00%	475.00mp	2.07%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00mp	0.00%	8077.20mp	35.10%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>23000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>	<b>23000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>

**3.5. Regimul de inaltime**

Terenul supus studiului in cadrul planului urbanistic zonal, este situat conform P.U.G./2000 in extravilan Municipiul Focsani, Cuza Voda-DN2-E85, T. 22, P. 62/1, P 62/2, P 62/3, judetul Vrancea, are destinatia de teren agricol si categoria de folosinta de livada.

**Pentru constructiile propuse regimurile de inaltime urmeaza sa fie D+P+5E, P+5E, P+6E si vor avea H maxim = 21.50m.**

In conformitate cu HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza: "Autorizarea executarii 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 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 constructiilor marcat in plansa 2 - Reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre axul drumul national DN2-E85, catre axul drumului Dj204E-strada Cuza Voda, catre axul drumului colector si catre vecinul aflat la sud.

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 in acest P.U.Z. nu este racordata la reseaua de apa municipala stradala.

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

Avizul de principiu la faza P.U.Z. nu autorizeaza 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 reseaua de canalizare din reseaua stradala din strada Cuza Voda-Dj204E. 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 energiei electrice existenta din strada Cuza Voda-Dj204E. 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 zona, 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 propus, iar in final, cand investitia va fi aproape gata de utilizare se vor monta contoare separate pentru fiecare activitate in parte.

E. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul a mai multor centrale termice cu functionare pe combustibil gazos.

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



### **3.9. Imprejmuirea**

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea in intersectiile din imediata vecinatate.

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.

### **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 cladirilor 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 centralelor termice, acestea 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 in mai multe locuri amenajate pe terenul studiat (undeva in apropierea cladirilor propuse de realizat, dar la cel putin 10m de orice fereastră). 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 parapetilor ferestrelor vor fi variabili, iar distanta de la tavan la partea superioara a ferestrelor va fi aproximativ de 50 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 realizarea investitiei propuse de construire cladiri cu locuinte colective cu spatii comerciale la parter, parc cu lac, locuri de joaca pentru copii si spatii de parcare, nu va fi afectat cadrul natural.

Lucrarile de amenajare propuse: constructii, platforme carosabile si pietonale, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii si parcul cu lac vor aduce terenului studiat 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 BLOCURI DE LOCUINTE D+P+5E, P+5E, P+6E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE, situat in MUNICIPIUL FOCSANI, CUZA VODA-DN2-E85, T. 22, P. 62/1, P 62/2, P 62/3, 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**