

R O M Â N I A
JUDEȚUL IAȘI
MUNICIPIUL PAȘCANI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unui
HYPERMARKET – PENNY MARKET,
în str. Gradinitei nr. 25, municipiul Pașcani, județul Iași

Consiliul Local al municipiului Pașcani, județul Iași ;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Pașcani,
în calitate de initiator al proiectului de hotărâre;

Având în vedere referatul nr.13136 / 15.07.2009 întocmit de Serviciul
Urbanism, Disciplina în construcții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului
municipiului Pașcani;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale *Comisiei pentru prognoze
economico-sociale, buget, finante, industrie, agricultura, silvicultura, prestări servicii,
comert și IMM-uri, ale Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea
lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice, protecția mediului, ecologie,
patrimoniu, Comisiei juridice, ordine publică, drepturile omului și libertăți cetățenești
din cadrul Consiliului local al municipiului Pașcani;*

Analizând documentația tehnică întocmită - parte scrisă și desenată –
întocmită de S.C. ARTCA S.R.L.;

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată, modificată și
completată -Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ;

Având în vedere ORDINUL nr. 37/N din 8 iunie 2000, pentru aprobarea
reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al
planului urbanistic de detaliu", Indicativ: G M 009 – 2000;

Având în vedere prevederile art. 36 alin.5 lit.c din Legea nr. 215/2001
privind Administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind
administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește și se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu în vederea
construirii unui HYPERMARKET – PENNY MARKET, în municipiul Pașcani, str.
Gradinitei nr. 25, județul Iași, beneficiar : S.C. REWE Projektentwicklung Romania
SRL, cum este prevăzut în Anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Planul Urbanistic de Detaliu specificat la art. 1 se aprobă în
vederea reglementării prevederilor urbanistice, pentru construirea unui
HYPERMARKET .

Art.3. Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Disciplina în construcții
va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

Art.4. Serviciul administrație publică locală va comunica în copie prezenta hotărâre :

- Instituției Prefectului județului Iași ;
- Primarului municipiului Pașcani ;
- Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Disciplina în construcții;
- S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL;
- Mass - media .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Consilier, PANTAZI DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ
S E C R E T A R ,
ZUZAN MIRCEA

Nr. 126
Din : 21.07.2009

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – în vederea construirii PENNY MARKET
- Beneficiar : S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
- Proiectant General : S.C. ARTCA S.R.L.
- Subproiectanți : Instalații – ing. Silvia Dumbraveanu
: Studiul geotehnic – S.C. PROGEOCON S.R.L.
- Data elaborării : martie 2009

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu are în obiectiv stabilirea condițiilor de amplasare și executare, pe teren proprietate, a unei clădiri cu funcțiune de supermarket comercial, conform certificate de urbanism nr. 61/24.03.2009, eliberat de Consiliul Local al municipiului Păscani, pe numele S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L., precum și impunerea unor condiții pentru încadrarea corectă în sit.

Prezenta documentație respectă ghidul privind Metodologia de elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), cu excepția planșei P5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ întrucât terenul este complet mobilat cu funcțiunile propuse prin prezenta documentație.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectului în cadrul localității :

- Amplasamentul studiat este situat în partea de sud vest a municipiului Păscani, pe strada Grădinitei nr.25, în intravilan. Conform P.U.G. aprobat, zona este situată în cadrul unității teritoriale de referință și subunității teritoriale de referință denumite 46 ID 1 – zona unităților industriale mari în platforme distincte monoprofilate. În imediata vecinătate a acestui UTR se află UTR 4 LL2, o zonă mixtă conținând servicii

publice, servicii de interes general (servicii colective și personale, comerț) și locuințe colective cu spații comerciale la parter.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona :

- Studiilor de fundamentare care au stat la baza întocmirii P.U.D sunt :
 - suport cadastral cuprinzând toate elementele de bază, din care rezultă faptul ca terenul este relative plan.
 - studiul geotehnic care certifică construibilitatea terenului lipsit de riscuri naturale majore (alunecari teren, inundații)

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior:

- Planului Urbanistic General avizat impune următoarele regulamente :

A. Prescripții generale:

1. Funcția dominantă a zonei:

- ocupata în exclusivitate cu unitati industriale mari în platforme distincte monoprofilate, depozite sau servicii specifice: S.C. REMAR S.A., S.C. LINOLAND S.A., S.C. SIRETUL S.A., S.C. INTEGRATA S.A., S.C. RETROM S.A.

2. Funcțiuni complementare admise zonei:

- transport C.F. uzinal care asigura desfasurarea activitatilor productive (aprovizionare, transport, echipare tehnica etc.)
- servicii care asigura desfasurarea activitatilor productive (aprovizionare, transport, echipare tehnica etc.) si constructii de echipare tehnico-edilitara si de depozitare

B. Utilizarea functională:

1. Utilizari permise:

- în exclusivitate unitati de productie, depozitare si servicii specifice
- servicii catre I.M.M.-uri cu profil nepoluant
- transporturi si depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare
- activitati industriale nepoluante compatibile cu functionarea unitatii
- activitati industriale nepoluante compatibile cu caracterul zonelor vecine
- spatiile libere rezultate în urma restrângerii activitatilor existente, vor fi conservate în perfecta stare, vor fi re tehnologizate sau vor fi supuse unui proces de reconversie functională

2. Utilizari permise cu conditii:

- activitatile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50 % a poluarii actuale în termen de 3 ani

3. Utilizari interzise:

- se interzice amplasarea locuintelor, unitatilor de invatamânt si orice alte servicii de interes general la o distanta mai mica de 50 m pentru locuinte si 100 m pentru celelalte constructii

4. Interdictii temporare de construire:

- in zona de protectie C.F. pâna la obtinerea avizului din partea S.N.C.F.R.
- in zona marcata pâna la rezolvarea tehnica a intersectiei (a pasajului) prin P.U.Z.

5. Interdictii permanente de construire:

- in zona de protectie a retelei electrice de 20 kV (25 m - 12,5 m din ax) sunt interzise orice fel de constructie

C. Conditii de amplasare si conformare:

1. Amplasare si retrageri obligatorii:

a) aliniament:

- pentru unitatile noi se impune retragerea cu minim 8,00 m fata de aliniamentul general

b) fata de punctele cardinale:

- pentru obiectivele noi orientarea se va stabili prin studii de specialitate

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

- se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu si pentru transport agabaritice si

grele, dimensionarea acestora realizându-se conform normelor de trafic greu (pentru unitatile

organizate). Aceste accese nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie

pastrate libere in permanenta

3. Forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

- pentru zonele cu activitati industriale existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare al terenului; se propune utilizarea eficienta a resurselor de teren ramase.

- procentul maxim de ocupare:

- maxim 80% pentru subunitatea 40ID1
- maxim 70% pentru subunitatea 46ID1

- coeficientul maxim de utilizare al terenului:

- maxim 15 m³ / mpc pentru subunitatea 40ID1
- maxim 12 m³ / mpc pentru subunitatea 46ID1

4. Amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

a) parcaje:

- se va asigura un spatiu de parcare pentru cel putin 100 autoturisme pentru fiecare subunitatea in parte

b) spatii verzi:

- se vor asigura aliniamente cu rol de protectie pentru zonele cu locuinte (inimetrul propriu) cu o latime de cel putin 30 m, acolo unde este posibil, iar pentru zonele neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la cel putin 200 mp, dar nu mai putin de 20 % din suprafata totala a terenului

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40%, formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât sa nu altereze aspectul general al localitatii

c) imprejmuiri:

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 1,5 m, din care un soclu de 0,40 m, vor fi dublate de gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la o distanta de 4 m cu un al doilea gard cu o inaltime de 2,2 m, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament, pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitant cu P.U.D.

a. Conform studiului geotehnic suprastructura si fundatiile cladirii vor fi alcatuite, proiectate si executate tinind seama de de importanta constructiei, restrictiile in exploatare si sensibilitate la tasari, regimul de inaltime, zona seismica. Amplasamentul are stabilitate locala asigurata in ipoteza respectarii recomandarilor din studiul geotehnic. Terenul de fundare are un caracter dificil, cu compresibilitate mare sensibil la umezire. Conditiiile de fundare vor fi cele prezentate in Normativul NP 112/2004. Adincimea de fundare va fi minm 1,30m pentru fundatiile exterioare si minim 1,00m pentru cele interioare.

b. Conform studiului geotehnic, actualul amplasament a apartinut SC SIRETUL SRL Pascani si a fost ocupat cu cladiri industriale care au fost demolate. Eventualele accidente subterane nedescoperite la executarea forajelor se vor pune in evidenta odata cu sapaturile pentru fundatii. In perioada actuala zona amplasamentului studiat este stabile local in contextual existent in prezent. In zona sau in imediata apropiere a acesteia nu se semnaleaza fenomene de instabilitate active. Amplasamentul situate pe terasa inalta a riului Siret, nu este inundabil datorita pozitiei si cotei acestuia. Conform normative P100/1-2006, prin zonarea teritoriului Romaniei in termenii de valori control, se indica

urmatoarele valori caracteristice pentru amplasament : - acceleratia terenului pentru proiectare = $a_g = 0,20$ g, perioada de control $T_c = 0,7$ s.

c. Conform studiului geotehnic apa subterană este prezentă la adâncimea de 16,0m – 17,0m de la nivelul terenului actual. In perioadele bogate in precipitatii aceasta poate urca cu 1,00-2,00m mai sus de cota actuala.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la caile de comunicatie.

Amplasamentul este adiacent strazii Gradinitei, in imediata apropiere de intersectia cu strada Moldovei, strada ce duce direct catre zona centrala a municipiului dar si catre DN 28A spre Motca.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati.

Terenul în suprafață de **4382,33mp** se învecinează :

- la nord - ateliere AGROMECC ;
- la sud – domeniul public al unui acces auto si pietonal secundar si SC SIRETUL Pascani ;
- la est - domeniul public al strazii Gradinitei;
- la vest – teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice .

Suprafate de teren construite si suprafete de teren libere.

Suprafata de teren actuala este teren neamenajat.

Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic.

Zona este slab și dezordonat construită fără amenajări urbane cu clădiri cu funcțiuni industriale si de prestari servicii si comert (punct de desfacere a SC SIRETUL SA).

Destinatia cladirilor.

Destinația clădirilor existente din zona studiată este :

- Hale industriale
- Spatii prestari servicii si mic comert

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

În zona studiată și vecinătățile adiacente sunt proprietăți particulare a persoanelor fizice sau juridice, slab amenajate. Aceste proprietăți sunt adiacente domeniului public al statului și al administrației locale (strada Gradinitei, trotuare, spații verzi slab).

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

a. Conform studiului geotehnic suprastructura si fundatiile cladirii vor fi alcatuite, proiectate si executate tinind seama de de importanta constructiei, restrictiile in exploatare si sensibilitate la tasari, regimul de inaltime, zona seismica. Amplasamentul are stabilitate locala asigurata in ipoteza respectarii recomandarilor din studiul geotehnic. Terenul de fundare are un caracter dificil, cu compresibilitate mare sensibil la umezire.

Condițiile de fundare vor fi cele prezentate în Normativul NP 112/2004. Adâncimea de fundare va fi minim 1,30m pentru fundațiile exterioare și minim 1,00m pentru cele interioare.

b. Conform studiului geotehnic, actualul amplasament a aparținut SC SIRETUL SRL Pascani și a fost ocupat cu clădiri industriale care au fost demolate. Eventualele accidente subterane nedescoperite la executarea forajelor se vor pune în evidență odată cu sapaturile pentru fundații. În perioada actuală zona amplasamentului studiat este stabilă local în contextual existent în prezent. În zona sau în imediată apropiere a acesteia nu se semnalează fenomene de instabilitate active. Amplasamentul situat pe terasa înaltă a riului Siret, nu este inundabil datorită poziției și cotei acestuia. Conform normative P100/1-2006, prin zonarea teritoriului României în termenii de valori control, se indică următoarele valori caracteristice pentru amplasament : - accelerația terenului pentru proiectare = $a_g - 0,20$ g, perioada de control $T_c = 0,7$ s.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi), cu precizarea poziției acestora.

Conform studiului geotehnic, actualul amplasament a aparținut SC SIRETUL SRL Pascani și a fost ocupat cu clădiri industriale care au fost demolate. Eventualele accidente subterane nedescoperite la executarea forajelor se vor pune în evidență odată cu sapaturile pentru fundații.

Adâncimea apei subterane.

Conform studiului geotehnic apa subterană este prezentă la adâncimea de 16,0m – 17,0m de la nivelul terenului actual. În perioadele bogate în precipitații aceasta poate urca cu 1,00-2,00m mai sus de cota actuală.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c).

Conform normative P100/1-2006, prin zonarea teritoriului României în termenii de valori control, se indică următoarele valori caracteristice pentru amplasament : - accelerația terenului pentru proiectare = $a_g - 0,20$ g, perioada de control $T_c = 0,7$ s.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc.)

Clădirile existente în imediată vecinătate a amplasamentului studiat, au un regim de înălțime de parter și parter și două etaje, cu funcțiuni industriale – hale, sau de prestări servicii și comerț, cu o structură durabilă și semidurabilă și o stare bună și mediocră. În partea de est a amplasamentului studiat, adiacent srazii Grădinitei sunt clădiri cu regim de înălțime pînă la opt etaje cu structură durabilă și o stare bună, cu funcțiunea de locuințe colective cu spații comerciale și de prestări servicii la parter.

Echiparea existentă

Zona este complet echipată edilitar.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Investitia propusa reprezinta un magazin de tip supermarket, denumit PENNY, realizat la standardele comunitatii europene, cu amenajari exterioare – parcare, accese, spatii plantate, realizate conform normelor in vigoare.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Investitia propusa reprezinta un magazin pentru vanzare en-detail, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale:

- spatiu de tip windfang, ca spatiu tampon de acces in magazin
- zona de hol intrare-iesire din zona caselor de marcat
- spatiu de vanzare organizat pe sortimente (marfuri alimentare si nealimentare)
- spatiu de sortare a marfurilor dupa receptionarea acestora, cu functiunile conexe: rampa de acces, camera frigorifica, nisa depozitare masina de curatenie
- spatii social –administrative (grup sanitar pentru public dupa caz, grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, sala de mic dejun, birou sef magazin)
- spatii tehnice: centrala termica, camera rezervor de zi combustibil lichid 1000,0 l, centrala de frig;

Amplasarea investitie formata dintr-un singur obiect pe parter, se va face in partea de sud vest a terenului proprietate.

Capacitatea, suprafata desfasurata

- Investitia propusa va avea – AC = 1200,0mp; ACD = 1200,0mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor).

- Obiectivul propus prin prezentul studiu este aşezat în adîncimea terenului la o distanta minima fata de trotuarul strazii Gradinitei de 42,60m şi este legat de strada Gradinitei printr-o platforma ce cuprinde parcare pentru 68 de masini, accesele auto pentru clienti si de aprovizionare, accesele pietonale, cu respectarea distanţelor legale faţă de vecinătăţi şi cu asigurarea accesibilităţii utilajelor de stingere a incendiilor la fiecare obiectiv în parte. Distanţele fata de vecinatati propuse sunt :
 - Minim 3,00m fata de limita proprietatii dinspre sud, vest;
 - Minim 5,00m fata de limita proprietatii dinspre nord;
 - Minum 42,60m fata de limita proprietatii adiacente strazii Gradinitei.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

- Avînd în vedere faptul că zona este slab construită iar construcțiile existente sunt lipsite de durabilitate, investițiile propuse urmează să asigure o imagine convenabilă pentru spațiul urban existent a cărei determinare principală o constituie integrarea în relief în condiții de eficiență și funcționalitate maxime.

Principii de interventie asupra constructiilor existente.

- Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

- În interiorul proprietății circulația auto și pietonală este rezolvată în felul următor:
 - Se va realiza o platforma generala cu parcarile necesare magazinului si de asemenea cu acces de aprovizionare prevazut cu rampa de andocare. Accesul carosabil si pietonal, se va realiza exclusiv din strada Gradinitei.
 - Accesele vor fi realizate cu raze de curbura ce asigura accesibilitatea și manevrabilitatea autoturismelor, camioanelor pentru aprovizionare precum și a utilajelor de stingere a incendiilor.

Principii si modalitati de intergrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relief.

- Investitia se va realize pe un teren plat intr-o zona dens construita.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acestea.

- Zona studiată nu impune restricții de zonă protejată.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

- Obiectivul propus nu este poluante si este fara impact semnificativ asupra mediului.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

- Nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică în vecinătatea amplasamentului.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

- Toate spatiile disponibile vor fi inverzite si plantate.

Profile transversale caracteristice.

- Pentru toate aleile și platformele propuse vor fi prevazute pante accesibile – conform normelor in vigoare, cu trotuare, rigole și gaighere pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice.

Lucrari necesare de sistematizare verticala.

- Se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, respectiv, sistematizarea verticala si in plan, pentru colectarea si evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante de minim 2%.

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare terenurilor).

- Obiectivul propus prin prezentul studiu este așezat în adâncimea terenului la o distanță minimă față de trotuarul strazii Gradinitei de 42,60m și este legat de strada Gradinitei printr-o platforma ce cuprinde parcare pentru 68 de mașini, accesele auto pentru clienți și de aprovizionare, accesele pietonale, cu respectarea distanțelor legale față de vecinătăți și cu asigurarea accesibilității utilajelor de stingere a incendiilor la fiecare obiectiv în parte. Distanțele față de vecinătăți propuse sunt :
 - Minim 3,00m față de limita proprietății dinspre sud, vest;
 - Minim 5,00m față de limita proprietății dinspre nord;
 - Minum 42,60m față de limita proprietății adiacente strazii Gradinitei.
- Înălțimea maximă propusă este 6,20m față de cota terenului amenajat.

- **P.O.T. = 30%**

Coefficientul de utilizare a terenului.

- **C.U.T. = 0,3mpADC/mp.teren**

Asigurarea utilitatilor (surse, retele,racorduri).

- Asigurarea utilităților pe amplasament se va realiza prin racordări la rețelele existente, zona fiind complet echipată din acest punct de vedere.
- Alimentarea cu apă a obiectivului, pentru toate categoriile de consumatori, igienico-sanitari, tehnologici și pentru stins incendiu interior, se propune a se realiza, la nivelul debitelor de calcul , din rețeaua publică. În funcție de presiunea apei din rețeaua publică alimentarea hidranților de incendiu interiori poate fi făcută direct la presiunea rețelei publice .
- Canalizarea incintei se propune a se realiza în sistemul de canalizare al zonei, cu descarcarea gravitațională a apelor pluviale, tehnologice conventional curate și preepurate și a apelor menajere, în rețelele de canalizare publice.

Proiectul de instalații va conține instalațiile sanitare și pentru stins incendiu interioare formate din următoarele categorii de lucrări:

- instalațiile sanitare curente de apă și canalizare pentru obiectele sanitare și obiectele specifice.
- instalația de canalizare a apelor de ploaie de la burlane.
- instalația de combaterea incendiului cu hidranți interiori pentru un debit de 5 l/sec.

Conform studiului geo, terenul este sensibil la umezire.

Documentația de instalații va avea ca limite:

- pentru alimentare cu apa, caminul de separare a conductelor de material plastic de conducta de alimentare cu apa pentru incendiu;
- pentru canalizare, pana la reseaua de canalizare, caminele de pe reseaua de canalizare urmand a fi prevazute in documentatia de retele exterioare, unde se vor stabili si cotele de radier a acestora.
- In cazul terenurilor sensibile la umezire, atat canalele de protectie cat si caminele de control fac obiectul lucrarilor de constructii.

Debite caracteristice de alimentare cu apa si canalizare.

a. Debite de alimentare:

- nevoi igienico sanitare	Qmax. zi	1,8	m ³ /zi
	Qmax. orar	0,9	m ³ /h
- nevoi tehnologice si energetice	Qmax. zi	8,0	m ³ /zi
	Qmax. orar	3,0	m ³ /h
- nevoi pentru stins incendiu:			
- hidranti interiori la presiunea de 2,5 bari	Qcalcul	5,0	l/sec.
- hidranti exteriori	Qcalcul	10,0	l/sec
Total debite de consum:	Qmax. zi	9,8	m ³ /zi
	Qmax. orar	3,9	m ³ /h
	Qcalcul	1,0	l/sec.

b. Debite evacuate:

- ape menajere si tehnologice preepurate	Qmax. zi	7.9	m ³ /zi
	Qmax. orar	3,2	m ³ /h
	Qcalcul	4,3	l/sec.
- ape pluviale de pe cladire, la frecventa 1/1			
	Qcalcul	31	l/sec.

Alimentarea cu apa

Alimentare cu apa, pentru toate categoriile de consum, menajer, tehnologic si stins incendiu, se va realiza prin bransare la reseaua publica de alimentare cu apa, la nivelul debitelor de calcul. Avand in vedere avizul de la regia de apa alimentara hidrantilor de incendiu interiori poate fi facuta direct la presiunea retelei publice.

Pregatirea apei calde se realizeaza printr-un boiler electric amplasat în centrala termica;

Criterii specifice pentru proiectarea instalatiilor de protectie contra incendiului:

- specificul constructiei: magazin alimentar;
- volumul constructiei: intre 5.000 si 10.000 mc;
- gradul de rezistenta la foc: I-II;
- riscul de incendiu: mare;
- sarcina termica în depozit si sala de vânzare, conform "Scenariului de siguranta la foc": sub 840MJ/mp.

Protectia contra incendiilor va fi proiectata în conformitate cu normativ NP 086-05 si STAS 1478-90 si va fi formata dintr-o instalatie cu hidranti interiori.

Instalatie de protectie contra incendiului cu hidranti interiori este prevazuta pentru un debit de 2x2,5 l/sec. si se va realiza dupa urmatoarea schema:

- instalatia de distributie a apei la hidrantii de incendiu interiori, realizata prin conducte din tevi de otel zincat ;
- hidranti de incendiu interiori $\varnothing 2''$, dotati cu robinet hidrant, furtun Dn50, in lungime de 20m si teava de refulare de mana simpla, cu ajutorul de 16mm, montati in nise sau aparenti conform precizarilor din proiectul de arhitectura ;

Amplasarea hidrantilor se va face in scenariu la foc, astfel încât fiecare punct al cladirii sa fie stropit de doi hidranti cu debitul de 2,5 l/sec. fiecare.

Instalatia se va compune dintr-o retea ramificata la care sunt racordati hidrantii de incendiu.

Instalatia hidrantilor interiori se alimenteaza cu apa de la reseaua publica printr-un bransament comun cu apa potabila. Separarea de instalatia de apa potabila se realizeaza conform Normativ I9-94, art. 3.93 intr-un camin exterior.

Instalatia se va proiecta cu hidrantii de incendiu conform STAS 2501.

In spatiul de sub cutie se amplaseaza cate un stingator portative cu praf si CO2 avand capacitatea de 9kg si un stingator portative cu CO2 de 6 kg.

Canalizare.

Canalizarea magazinului va fi realizata in sistemul de canalizare al zonei, cu descarcare gravitationala in retelele de canalizare publice.

In terenurile sensibile la umezire, lucrarile de canalizare se vor realiza in canale de protectie, terminate cu camine de control avand adancimea cu minim 50 cm sub cota canalului de protectie. Conductele de canalizare vor traversa caminele de control si se vor descarca in caminele de vizitare de pe reseaua de canalizare.

Evacuarea apelor uzate din cladire se vor proiecta cu curgere gravitationala, prin instalatii complet separate astfel:

- canalizarea apelor uzate menajere;
- canalizarea apelor cu continut de grasimi pentru care s-a prevazut la exterior un separator de grasimi.
- canalizarea apelor de ploaie de pe acoperisul cladirii, respective de la burlane;
- canalizarea condensului de la agregatele de frig si de la agregatele de clima.

Materialele prevazute pentru canalizari:

- tuburi din polipropilena asamblate prin mufe cu garnituri de cauciuc pentru canalizarea menajera de peste cota $\pm 0,00$;
- tuburi din PVC-KG pentru canalizarea ingropata subteran sau in canale de protectie;

Alimentarea cu energie electrică –

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va realiza de la rețeaua electrică existentă prin extinderea rețelei. Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate atestați, prin lucrarea ce va fi comandată de beneficiar.

Telecomunicații –

Noua construcție va fi racordată la rețeaua telefonică a municipiului Pâncani, prin extinderea în zona nou construită. Soluțiile de racordare vor fi date de proiectantul de specialitate ROMTELECOM – , prin lucrarea ce va fi comandată de beneficiar.

Alimentarea cu gaze naturale –

Soluțiile definitive, pentru alimentare cu gaze naturale, vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare, în baza avizului DISTRIGAZ NORD și ROMGAZ MEDIAȘ.

Alimentarea cu caldura –

Instalația de încălzire va funcționa cu agent termic – apă caldă - cu parametri nominali 80/60°C. Agentul termic este asigurat din centrala termică proprie, amplasată în cadrul anexelor magazinului.

Instalația de încălzire este compusă din două sisteme de încălzire, respectiv cu aer cald, pentru sala de vânzare și depozit și cu corpuri statice pentru încăperile anexe.

Aceste sisteme sunt alimentate cu agent termic, din centrala termică, prin intermediul a două ramuri separate, alimentate dintr-un distribuitor/collector, respectiv: un circuit termic cu temperaturile nominale de 80/60 °C la corpurile statice de încălzire, (prevăzute cu robineti de reglare termostatați) iar celălalt circuit cu temperaturile nominale de 80/70 °C la unitățile de încălzire cu aer cald (climatizare).

Ambele sisteme de distribuție sunt de tip superior, traseele de tevi fiind prevăzute în plafonul fals.

Centrala termică este prevăzută cu un cazan Viessman-Vitorond 200, cu puterea de 63 kW, echipat cu un arzător pentru funcționarea cu motorină, gaze naturale sau GPL, în funcție de condițiile oferite de locația magazinului, model Vitoflame 100.

Alimentarea cu motorina se face de la un rezervor cu pereti dubli cu capacitatea de 1000 l, referinta Schutz - Tank im Tank – sau similar, amplasat in centrala termica sau cu gaz , dupa caz functie de combustibilul disponibil.

Automatizarea functionarii cazanului, de tip calitativ, este prevazuta cu sistemul Vitotronic 200 tip KW2, care asigura reglarea temperaturii apei din cazan prin reducere liniara controlata si comanda prin regulator a vanei de amestec cu trei cai(din circuitul de incalzire cu aer cald).

Prepararea apei calde sanitare este prevazuta cu un boiler electric cu capacitatea de 100l, care nu este cuprins in cadrul instalatiilor termice.

Asigurarea instalatiei se realizează cu un vas de expansiune închis de 80 l, cu membrană elastică.

Evacuarea gazelor de ardere, de la centrala termica în afara clădirii, se va face printr-un coș de fum din inox $\Phi 150$ mm (dimensiunea exacta a cosului este functie de echipamentul ales) a carui inaltime de 6.5 m depaseste cu 1 m acoperisul cladirii.

Gospodăria comunală - pentru depozitarea, sortarea și evacuarea deșeurilor s-a prevăzut o microplafomă gospodărească . Firma beneficiara a investitiei va incheia contract de salubritate cu serviciul de specialitate din municipiu.

Bilanț teritorial , in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

- BILANT TERITORIAL

EXISTENT		PROPUS		
SUPRAFATA TEREN = 4.382,33mp				
	Mp	%	Mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	1200,0	27,4
SUPRAFATA DESFASURATA			1200,0	27,4
SUPRAFATA CIRCULATII, ALEI			2582,33	58,9
SUPRAFATA SPATII VERZI			600,0	13,7
P.O.T.existent = 0			P.O.T.propus = 30%	
C.U.T.existent = 0			C.U.T.propus = 0,3mpADC/mp.teren	

5.CONCLUZII

- Realizarea acestei investiții în zonă vine să îmbunătățească nevoile funcționale estetice și de reprezentare a zonei studiate, conferindu-i acesteia un caracter accentuat urban prin comparație cu situația existentă. În același timp ea urmează să fie un centru

de interes relativ atractiv prin funcțiunea propusă. Este previzibilă ridicarea gradului general de atractivitate a zone-i ce poate atrage și alte investiții compatibile.

- Este necesară continuarea și aprofundarea soluțiilor de detaliu pentru realizarea investițiilor propuse în conformitate cu propunerile Planului urbanistic de Detaliu, inclusiv soluții pentru îmbunătățirea coerenței ansamblului și o imaginii oferite spațiului public.
- Din punct de vedere al elaboratorului soluția a fost condiționată de impunerea de către beneficiar a unei tehnologii standard pentru realizarea investitiei propuse. În aceste condiții proiectantul a urmărit realizarea unei volumetriei atractive care să facă față atât nevoii de reprezentare a beneficiarului cât și unei imagini publice corespunzătoare.

Întocmit,
arh. I.C.Oancea



Sef proiect,
arh. I.C.Oancea



