

SC PRODOMUS SRL
BACAU

Denumire : Construire spatiu comercial la nivelul
parterului si locuinte de serviciu
Strada Trotus, oras Buhusi, Jud. Bacau

MEMORIU- STUDIU DE ÎNSORIRE

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL LA NIVELUL PARTERULUI SI LOCUINTE DE SERVICIU**

Beneficiar: **S.C. COVIREL S.R.L.**

Adresa: **STR. TROTUS, ORAS. BUHUSI, JUDETUL BACAU**

Proiectant de
specialitate: **S.C. PRODOMUS SRL BACAU**

Data elaborării: **ianuarie 2020**

Regimul juridic

Terenul se afla in intravilanul localitatii si este proprietatea SC COVIREL SRL, conform Contractului de vanzare cumparare nr. 582/23.02.2018

Regimul economic

Folosinta actuala a terenului este de teren pasune conform extrasului de carte funciara nr. 64099/28.08.2018, iar destinatia acestuia conform planului de urbanism general al localitatii este de teren pentru constructii.

Regimul tehnic

Terenul în suprafață de 1148 mp are acces din strada A.I.Cuza si la dotarile tehnico edilitare stradale (en. electrica, telefonie, gaze naturale, apa potabila, canalizare). Terenul este situat in UTR 1

Regimul minim de înălțime este reglementat de la P+2 si accidental P+7 în constructii agabaritice. Constructiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente si numai în situatii speciale, când este vorba de amplasarea unor clădiri publice, retragerea față de aliniamente se face din rațiuni funcționale sau estetice conform unui studiu.

Funcțiunea dominantă a zonei: unitate teritorială de referință mixtă cu o funcțiune complexă de interes general cu obiective în coabitare cu funcția de locuire.

Utilizări permise: obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente, locuințe colective cu un înalt grad de expresivitate în ceea ce privește plastica arhitecturală, zone verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări permise cu condiții: orice construcție sau amenajare compatibilă zonei cu condiția existenței unui PUD sau PUZ

Utilizări interzise: unități poluante, unități industriale, instalarea de chioșcuri și garaje pe domeniul public fără un studiu de specialitate.

Dimensiunile și orientarea terenului se regăsesc în planul de situație A1 ce concordă cu schița anexă din cartea funciară a beneficiarului. Terenul de amplasament are următoarele vecinătăți:

- la nord est - NCP 60728 (curte), NCP 82 (bloc de locuințe P+4)
- la nord vest - strada Trotus (beton), parcare auto
- la sud est - strada Alexandru Ioan Cuza, alee pietonala
- la sud vest - parcare auto, NCP 67 (bloc de locuinte P+4)

Categoria de importanță, gradul de rezistență la foc

- conform HGR 766/1997 - categoria de importanță „C”
- conform tab. 4.3 din P100-1/2013 - clasa de importanță „III”

- gradul de rez. la foc II (stabilitate la incendiu)

Construcția va avea regimul de înălțime P+2E și funcțiunea de spațiu comercial la nivelul parterului și de locuințe de serviciu la nivelele superioare (etajul 1 și etajul 2).

Construcția va avea ca beneficiar pe S.C. „COVIRED” S.R.L. și urmează să fie amplasată în oraș Buhuși, pe strada Trotuș, județul Bacău, teren în suprafață totală de 1148,00mp.

Spațiu comercial - la nivelul parterului

Ac spațiu comercial propus = 563,97mp

Ad spațiu comercial propus = 563,97mp

A utilă locuințe de serviciu propuse = 515,87mp

H atic spațiu comercial propus = + 5,20m

Locuințe de serviciu - partial parter + nivelele superioare (etaj 1 si 2)

Ac locuințe de serviciu propuse = 31,26mp

Ad locuințe de serviciu propuse = 883,84mp

A utilă locuințe de serviciu propuse = 679,28mp

H atic locuințe de serviciu propuse = +10,80m

Ac construcție propusă = 595,27mp

Ad construcție propusă = 595,27mp (parter) + 407,17mp (etaj 1) + 407,17mp (etaj 2) = 1409,61mp

Au construcție propusă = 542,87mp (spațiu comercial) + 339,64 (locuințe de serviciu etaj 1) + 339,64mp (locuințe de serviciu etaj 2) = 1222,15 mp

POT propus = 51,84%

CUT propus = 1,26

Pereții de la parterul construcției propuse se vor construi din cărămidă portantă de 25cm. Compartimentările interioare se vor realiza din pereți de zidărie cu grosimea de 15 și 10cm.

Acoperișul va fi de tip terasă necirculabilă cu învelitoare bituminoasă, căptușit cu atic independent din beton armat protejat cu placaje de tip piatră de culoare gri închis.

Studiul de însorire

Prezentul studiu a fost întocmit în vederea stabilirii condițiilor de însorire a imobilului din orasul Buhusi Judetul Bacau, str. Trotus, la data de 21 iunie (solstiul de vara, cu cea mai lunga zi si cea mai scurta noapte din an) și 21 decembrie (solstiul de iarna, cu cea mai scurta zi si cea mai lunga noapte din an).

Legislație - studiu de însorire: ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății:

Art. 2. - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Metoda de lucru

Pentru întocmirea acestui studiu s-a utilizat programul de proiectare asistată de calculator ArhiCAD 19.

Metoda de lucru utilizată:

- s-au construit volumele propuse si cele ale cladirilor invecinate (a celor ce sunt situate la distante mai mici decat inaltimea constructiei propuse) în baza datelor puse la dispoziție de planul topografic și în baza măsurărilor efectuate în teren, corelandu-se totodata distanțele măsurate în realitate cu cele din planurile topografice.
- s-au setat în caseta de dialog a programului cele două elemente importante, coordonatele locului: latitudine N = 46°72', longitudine E = 26°69' ;
- data : 21 iunie, respectiv, în faza a doua 21 decembrie;
- orele de răsărit și apus ale soarelui (pentru simplificare s-a setat poziția soarelui între 7:00 și 16:00 pentru solstiul de vara si pentru cel de iarna;
- din punct de vedere al observatorului s-au utilizat: perspective aeriene ale clădirilor.

Pe parcursul studiului au fost realizate 76 de imagini care sunt prezentate într-un număr de 40 planșe format A4, astfel:

- 20 planșe cu cate 2 imagini - pentru situația proiectată (perspectiva) - solstiul de vară, 21 iunie.
- 20 planșe cu cate 2 imagini - pentru situatia proiectata (perspectiva) - solstiul de iarna, 21 decembrie.

Din imaginile prezentate se pot constata urmatoarele:

- modul în care sunt însorite fațadele imobilelor pe parcursul celei mai lungi zile din an și a celei mai scurte;
- modul în care umbrele purtate ale construcției propuse influențează sau nu însoirea clădirilor învecinate, respectiv a celor două imobile situate în str. Al. I. Cuza, blocul 1, scara A, apartamentele 1 și 2.

Concluzii

Clădirile propuse, cu amplasamentul în str. Trotuș, oraș Buhuși, jud. Bacău, asigură însoirea pe o durată conform Ordinului în solstițiu de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din clădirile învecinate, după cum urmează:

20-21 Iunie

- fiind amplasat pe direcția nord-vest, apartamentul nr. 2 din str. Al. I. Cuza, blocul 1, scara A, este parțial influențat de construcția propusă, însă se asigură însoirea între orele 10:30-12:30 conform imaginilor: „20 - 21 iunie, ora 10.30”, „20 - 21 iunie, ora 11.00”, „20 - 21 iunie, ora 11.30”, „20 - 21 iunie, ora 12.00”, „20 - 21 iunie, ora 12.30”

- 3,00 ore dimineața (10:30 - 13:30) față de P+4 (h=15,70m) - zona de sud-vest (segmentul de fatada aflat la distanța de 4,36m) apartamentul nr. 1 din str. Al. I. Cuza, blocul 1, scara A

21-22 Decembrie

- fiind amplasat pe direcția nord-vest apartamentul nr. 2 din str. Al. I. Cuza, blocul 1, scara A, nu este influențat de clădirea propusă, din imaginile: „21 - 22 decembrie, ora 13.30”, „21 - 22 decembrie, ora 14.00”, „21 - 22 decembrie, ora 14.30”, „21 - 22 decembrie, ora 15.00”, „21 - 22 decembrie, ora 15.30”, „21 - 22 decembrie, ora 16.00” observându-se ca fatada clădirii este umbră de umbra proprie, datorată poziționării față de punctele cardinale.

- 4,30 ore dimineața (08:00 - 12:30) față de P+4 (h=15,70m), zona de sud-vest (segmentul de fatada aflat la distanța de 4,36m) - apartamentul nr. 1 din str. Al. I. Cuza, blocul 1, scara A, respectă normele prevăzute din ordinul M.S. nr. 119/ 2014 - art. 3 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Concluzia studiului este că imobilul propus respectă normele prevăzute în Ordinul M.S. nr. 119/ 2014 - art. 3 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, asigurându-se astfel însoirea celor două imobile de locuit situate în str. Al. I. Cuza, blocul 1, scara A, apartamentele 1 și 2 din construcția învecinată pe durata prevăzută de lege, la solstițiul de iarnă, conform Ordinului.

Astfel dacă minimum prevăzut de Ordin este de 1,1/2 ore la solstițiu de iarnă, în prezentul caz se asigură pentru apartamentul nr. 1 din str. Al. I. Cuza, blocul 1 scara A, 4,30 ore dimineața (08:00-12:30), iar apartamentul nr. 2 din str. Al. I. Cuza, blocul 1, scara A nu este influențat de clădirea propusă observându-se ca fatada clădirii este umbră de umbra proprie, datorată poziționării față de punctele cardinale.

Confirmăm că prin măsurătorile efectuate în teren, corelate cu distanțele din planurile topografice și totodată prin analizarea condițiilor de însoire, sunt respectate toate condițiile legale pentru amplasarea acestei construcții conform proiectului.

Șef proiect,
ARH. MARIAN CATUNEANU

