

## **MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)**

### **CAP.I. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentaiei:**

- 1.1. *Denumirea obiectivului de investiție:* **Initiere, elaborare, avizare si aprobare PUZ - Construire spatiu comercial, totem, imprejmuire partial si asigurare utilitati**
- 1.2. *Zona:* com. Horia, loc. Cotu Vameș, jud. Neamț
- 1.3. *Beneficiar:* S.C. ANA BACIU PROD COM S.R.L.
- 1.4. *Amplasament:* NC 52100, Str. Plopului, nr. 1A, com. Horia, sat. Cotu-Vames, jud. Neamt
- 1.5. *Proiectant general:* S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. – biroul de proiectare și arhitectură  
Arh. Dan Ababei  
Horia, str. Cîmpului, nr. 56 – RO 34745744 J27/424/2015
- 1.6. *Număr proiect:* 09/2022
- 1.7. *Data întocmirii:* februarie 2022
- 1.8. *Faza de proiectare:* P.U.Z.

#### **1.2. Obiectul P.U.Z.:**

Solicitări ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește demararea lucrărilor de construcții pentru un spatiu comercial, totem, imprejmuire partiala si racorduri la utilitati.

Beneficiarul deține terenul cu suprafata de 7482,00mp, conform ridicării topografice, situat in com. Horia, loc. Cotu Vames, avand funcțiunea actuală aprobată prin Planul Urbanistic General de zonă pentru constructii locuinte cu P, P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, inclusă in U.T.R. 2, fără restricții de construire, cu functiunea aprobata de zona locuinte individuale.

In cadrul acestui studiu se consideră a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiecte principale in incinta amplasamentului:

- Construirea unui spatiu comercial, totem, imprejmuire partiala, racorduri la utilitati si amenajarile aferente acestora;
- Asigurarea circulatiei auto si pietonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomodarea fluxului auto si pietonal existent in zona pentru lucrarea propusa.
- Modificarea indicilor si indicatorilor urbanistici ( regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T)

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-a analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante.

#### **1.3. Surse documentare**

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al com. Horia, loc. Cotu Vameș,

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.

H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim.

O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor

### **CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii**

#### **2.1. Evolutia zonei**

Terenul studiat este amplasat in intravilanul comunei Hora, localitatea Cotu Vameș, inregistrat cu nr. cad. 51200

Migrarea populatiei din mediul urban in mediul rural necesita creșterea necesarului de spațiu pentru activitățile economice și servicii publice. În ultimii ani s-a remarcat în special o creștere a

tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și zonificarilor functionale.

Amplasamentul se găsește în partea vestică a loc. Cotu Vameș, în zonă se află construcții cu regim redus de înălțime.

Terenul este situat într-o zonă inclusă în intravilanul com. Horia, loc. Cotu Vameș o dată cu aprobarea P.U.G. al com. Horia și are funcțiunea de zonă pentru construcții locuințe cu P, P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, inclusă în U.T.R. 2, fără restricții de construire.

## **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul studiat este amplasat în intravilanul com. Horia, loc. Cotu Vameș, înregistrate cu nr. cad. 52100, Jud. Neamț.

Terenul (**NC 52100**) are următoarele vecinătăți:

Nord - U.A.T. – Comuna Horia

Est: - Baciú Neculai și Baciú Nicolaeta / NC 50360

Sud - Strada Plopului

Vest: - Drum sătesc

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona de analiză care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 61680,00 mp iar zona reglementată are o suprafață de 7482,00 mp din intravilanul com. Horia, loc. Cotu - Vameș.

Suprafața terenului este aproximativ plană și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor propuse.

Adâncimea de îngheț este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

Zona seismică de calcul (conform normativului P100/2013) :

- Incărcare seismică  $a_g = 0.30$ ,  $T_c = 0.7s$

- Incărcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt –  $p_v = 0.6kPa$ .

- Incărcare din zăpadă : conform hărții de zonare a încărcărilor date de zăpadă –  $S_0 = 2.5kPa$ .

- **Seismic.** Conform cu macrozonarea seismică, com. Horia, loc. Cotu - Vameș, zona amplasamentului se înscrie în zona C și se încadrează în următorii parametri Incărcare seismică  $a_g = 0.30$ ,  $T_c = 0.7s$

**Climatic.** Teritoriul com. Horia, loc. Cotu Vameș se înscrie în sectorul de climă continentală, dinamică atmosferei caracterizându-se printr-o predominanță a vânturilor de nord-est. În condițiile acestor dinamici atmosferice și a regimului termic, cantitatea anuală a precipitațiilor atinge 550mm/mp.

Județul Neamț se încadrează într-o unitate climatică de nuanță continentală, cu ierni reci și veri calduroase și cu o predominanță a circulației atmosferice dinspre nord și nord-vest. Oscilațiile climatice au o amploare mare atât ca efect al circulației generale a atmosferei, cât și ca al influențelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbările rapide de fronturi atmosferice în perioada de tranziție-primăvara-toamna favorizează producerea brumelor târzii și respectiv timpurii. Acestea provoacă uneori pagube însemnate; vânturile predominante sunt dinspre nord-vest și nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est și sud-est.

Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarnă și mari vară.

## **2.4. Circulația**

În situația existentă, terenul este accesibil prin stradă: Plopului dinspre Sud și dintr-un drum de acces dinspre vest. Pe str. Plopului sunt prezente trotuare pentru circulația pietonală.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul, în suprafața totală de 7482,00mp, ce face obiectul prezentului P.U.Z. se află în proprietatea S.C. ANA BACIU PROD COM S.R.L. Construcțiile existente pe amplasament (C1, C2, C3 și C4) detin Autorizație de construire și nu se va interveni asupra acestora.

Zona analizată, în suprafață de 61680,00 mp, din care zona reglementată reprezintă o suprafață de 7482,00mp, prezintă următoarele zonificări functionale:

- Zonă terenuri agricole in intravilan	44420,00 mp	72,01%
- Zonă pentru locuinte individuale si functiuni complementare	4460,00 mp	7,23%
- Zonă pentru institutii publice si servicii	4105,00 mp	6,65%
- Zonă spatii plantate, agrement, sport	3770,00 mp	6,11%
- Zonă cai de comunicatie rutiera si amenajari afernte	4925,00 mp	8,00%
TOTAL	61680,00 mp	100.00%

## 2.6. Echiparea edilitara

Utilitățile existente in zonă sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

- rețeaua de alimentare cu apă este, in general, pe străzile principale;
- canalizarea menajeră este pozată pe strazile existente, iar canalizarea pluvială este realizată exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste străzi;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem individualizat;
- alimentarea cu gaze naturale – zona analizată este conectată la rețeaua de distribuție de gaze naturale;
- alimentarea cu energie electrică pentru constructiile existente, se realizează din rețeaua comunei, prin intermediul posturilor trafo existente;
- telecomunicații, comuna Horia, localitatea Cotu Vames, implicat zona studiată este deservită de o centrală telefonică digitală, conectată la rețeaua națională, prin rețele subterane si aeriene.

## 2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Terenurile de pe amplasament sunt in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor. Terenul studiat va fi partial reglementat ca zona de institutii publice si servicii, activitatea propusa va fi este de comert si prestari servicii, depozitare, Activitățile desfășurate în clădire nu produc noxe sau produse rezultate din procesul de ardere.

Prin funcțiunea sa de spatiu comercial, construcția nu reprezintă sursă de poluare. Se vor evita materialele care conțin sau emană toxine.

Clădirea nu reprezintă sursă de zgomot sau vibrații pentru vecinătăți.

Evacuarea deșeurilor se va face prin euro-pubele amplasate in loc special amenajat. Înălțurarea deșeurilor pe perioada de execuție și pe perioada de utilizare se va face de către o firmă specializată, conform unui contract de prestări servicii.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul este situat intr-o zona slab construita, predominant locuinte individuale cu regim redus de inaltime, construcții pentru agrement si sport si constructii pentru servicii.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru activitățile economice și serviciile publice.

În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se gaseste in partea estică a com. Horia, loc. Cotu Vameș si a fost inclusa in intravilanul com. Horia, loc. Cotu Vameș, prin aprobarea P.U.G. actual.

## CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### Certificat de urbanism Nr.71 din 29.04.2022

Funcțiunea actuala: pentru constructii locuinte cu P, P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, fără restricții de construire.

Terenul se afla in zona „ A ” de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 2

Terenul, in suprafata totală de 7482,00mp, este situat in intravilan si are destinatia de teren arabil. Se află in proprietatea S.C. ANA BACIU PROD COM S.R.L. conform actului de alipire autentificat sub nr. 3584 din 14.09.2015.

Imobilul nu se afla in zona protejata sau cu interdictie de construire.

Asupra terenului nu greveaza sarcini si nu sunt notate litigii.

Conform codului fiscal, terenul este inclus in zona A de impozitare, folosinta actuala de teren arabil.

### **Avizul de oportunitate al Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului si urbane a Com. Horia**

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbane a com. Horia a acordat avizul de oportunitate Nr. 1 din 01.07.2022 pentru lucrarea **INITIERE, ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, TOTEM, IMPREJMUIRE PARTIALA SI ASIGURARE UTILITATI**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul com. Horia

### **Avizul de alimentare cu energie electrica**

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil CTE nr. 111 din 12.08.2022 pentru **lucrarea INITIERE, ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, TOTEM, IMPREJMUIRE PARTIALA SI ASIGURARE UTILITATI**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul com. Horia

### **Prevederi ale Planului Urbanistic General al localitatii Cotu Vameş**

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 2 cu urmatoarele zone si subzone functionale: Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

#### **Existent:**

- Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- Dispensar uman,
- Grădiniță,
- Restaurant pensiune,
- Teren de sport,
- Casa sportivului,
- Biserica Sf. Dumitru,
- Magazin mixt;
- Moară,
- Depozit materiale de construcții,
- Căi de comunicație rutieră;

#### **Utilizari admise:**

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

#### **Utilizari admise cu conditionari:**

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;

- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr .33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

#### Utilizari interzise:

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate –cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

#### Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

drum județean	– 24,00m între garduri sau construcții;
drum comunal	– 20,00m între garduri sau construcții;
transport gaz	– conform aviz SC E-ONGAZ SA;
gospodărie ape	– 30 m de la ziduri;
alpii	– 15 m;
cimitire	– 50m de la limita acestuia;
LEA	– conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA.

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenurilor este aproximativ plana. Se vor crea spatii verzi in interiorul parcelei, ce vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructiile propuse vor presupune echiparea zonei cu suprafete de spatii verzi adiacente zonelor pietonale si carosabile din interiorul amplasamentului fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

### 3.3. Modernizarea circulatiei

Spatiu comercial va fi deservit de circulatii carosabile si pietonale prin intermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladiri cat si a autovehiculelor in interiorul amplasamentului.

Acestea se constituie din:

- Strada Plopului de 5,50 m latime, existenta, amplasata in partea de Sud a terenului. Aceasta are doua sensuri de mers cu o banda pe fiecare sens. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea comunei. Accesul pe teren este cu relatie stanga-dreapta, din Str. Plopului, fara iesire, accesul fiind cu sens unic.
- Drum sătesc, cu latimea de 4,50 m, amplasata pe latura de Vest a terenului. Aceasta are sens unic de circulatie, prevazuta cu trotuar pietonal. Iesirea va fi in Str. Plopului cu iesire relatie

stanga-dreapta ce va fi marcata cu indicatorul rutier "STOP" si "INTERZIS" pentru intrarea din Str. Plopului. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea comunei.

- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre spatiul comercial propus va fi asigurat prin trotuare de 1,50m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se va asigura din drumul satesc existente cu dublu sens unic adiacente imobilului studiat.
- Pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere se vor amenaja platforme specifice in incinta.
- Imobilul va dispune de spatii de parcare dimensionate conform reglementarilor din R.G.U. prin H.G. 525/1996, anexa 5.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93:

- pentru constructii administrative vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- pentru constructii financiar-bancare vor fi prevazute cîte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
  - pentru restaurante va fi prevăzut cîte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Semnalizarea rutiera va fi materializata in plansa U05 – Plan posibilitati de mobilare urbana.

### 3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul este situat in partea estica a com. Horia, cu acces de pe strazile strada Plopului si de pe drumul satesc adiacent in latura de vest. Constructia propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+2E cu inaltimea maxima de 8,00m.

Cladirea va fi formata dinr-un singur corp de cladire cu cote gabaritice detaliate in plansa U05 – Plan posibilitati de mobilare urbana.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice privind functiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimensiunea suprafetei construibile (edificabile), asigurarea de utilitati a zonei studiate.

In urma consultarii P.U.G.-ului, a autoritatilor locale cat si a factorilor interesati cu privire la organizarea zonei se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitectural;
- realizarea unei zone de institutii publice si servicii;
- amplasare, retrageri conform plansei U02 – Plan reglementari urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatatirea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajarilor propuse.

Pentru zona studiata in suprafata totala de 61680,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona terenuri agricole in intravilan	44420,00	72,01	39489,00	64,03
Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare	4460,00	7,23	4040,00	6,55
Zona pentru institutii publice si servicii	4105,00	6,65	9181,00	14,88

Zona spatii plantate, agrement, sport	3770,00	6,11	3690,00	5,98
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	4925,00	8,00	5280,00	8,56
TOTAL	61680,00	100,00	61680,00	100,00

### Indici urbanistici zona analizata

S teren = 61680,00 mp

#### Existent

A.C.=2372,00mp

A.D.=2477,00mp

P.O.T. existent=3,84%

C.U.T. existent=0.04

#### Propus

A.C.=30840,00mp

A.D.=74016,00 mp

P.O.T. maxim propus=50.00%

C.U.T. maxim propus=1,20

Pentru terenul aflat in proprietate privata in suprafata totala de 7482,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent mp	%	Propus mp	%
Zona terenuri agricole in intravilan	7062,00	94,38	2297,00	30,71
Zona pentru locuite individuale si Functiuni complementare	420,00	5,62	00,00	00,00
Zona pentru institutii publice si servicii	00,00	00,00	5185,00	69,29
TOTAL	7482,00	100,00	7482,00	100,00

### Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent=18,37%

P.O.T. maxim propus=50,00%

Regim de inaltime max. propus=P+2

C.U.T. existent=0,18

C.U.T. maxim propus=1,20

H max. propus=8,00m

## 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

### INSTALATII ELECTRICE:

In zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. Delgaz Grid S.A. Sucursala Neamt.

Pe terenul studiat există rețea electrică. În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la Delgaz Grid Neamt. Clădirea propusa vor fi racordata la rețeaua de distribuție curent electric prin bransamente propuse, suficiente pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face intr-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea si executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002" si cerintelor beneficiarului.

### INSTALATII SANITARE :

#### Alimentare cu apă :

Comuna Horia, loc. Cotu Vameș dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin bransamente la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele constructive, cu avizele necesare.

#### Canalizare exterioară :

Apele uzate sunt colectate de rețeaua de canalizare a comunei, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce va prelua apele menajere a clădirilor propuse. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișurile clădirilor cât și de pe carosabilul străzilor propuse, sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din cladiri se va face pe traseul cel mai scurt, in caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare.

### INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DelGaz Grid. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului astfel incat sa se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

#### **GOSPODARIA COMUNALA:**

Deșeurile menajere rezultate in exploatare vor fi colectate selectiv în europubele, pozitionate pe platforme special amenajate. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

#### **Construcții și rețele pentru utilități**

Pentru asigurarea conditiilor specifice corespunzatoare, obiectivul va avea asigurate utilitatile necesare astfel:

- asigurarea cu apa rece – pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existenta in zona;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existenta;
- asigurarea cu energie termica - centrala termica proprie;
- asigurarea cu energie electrica - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate;
- asigurarea telecomunicatiilor - pe baza aviz de la furnizor, la rețelele existente in zona.

### **3.6. Protectia mediului**

Amplasamentul se gaseste in partea estica a loc. Cotu Vameș. Zona studiata este slab construită. Pe terenul care a generat studiul sunt regasite 3 constructii . Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Terenul este amplasat in loc ferit de surse de poluare si de orice elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

**Executantul lucrarilor de constructie** va asigura ca zona de santier sa fie imprejmuita cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei si in exteriorul acesteia vor fi amplasate inscriptionari din care sa reiasa denumirea lucrării si executantul acesteia, astfel incat sa nu se permita accesul persoanelor straine in acest perimetru. Se vor lua masuri de paza suplimentara pentru perioadele de repaus atat pentru evitarea fractiilor si furturilor cat si pentru a se evita producerea unor accidente.

**Depozitarea materialelor de constructie** se va face intr-o locatie stabilita de constructor si cu acordul autoritatilor, in afara incintei. Betoanele si mortarele se vor prelua de la statiile de preparare betoane si mortare. Alte materiale care nu necesita pregatirea in sit, vor fi realizate intr-o locatie diferita si vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse in opera. Se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule si zgomot.

**Prin organizarea de santier** nu se vor ocupa suprafete suplimentare de teren, fata de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

**Deseurile de tip material excavat** se vor folosi ca umplutura, iar excedentul va fi transportat catre alte locatii la indicatia Primariei com. Horia.

**Materialele de constructii reziduale** se vor colecta pe categorii si se vor transporta catre societati care le valorifica prin concasare si ca material de umplutura la infrastructura drumurilor, la acoperirea depozitelor de deseuri menajere etc.

**Resturile de metal si lemn** se vor colecta pe categorii si se vor preda societăților autorizate in valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activitati de organizare de santier de pe alte amplasamente.

**In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot** se va incadra in limitele stabilite prin OMS 119/2014 republicat 2018. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizării in exteriorul cladirilor.

**Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor** vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statiile de Inspectie Tehnica autorizate, iar viteza de circulare a acestora, in interiorul parcului se va restrictiona la 1 km/h. Intretinerea si schimbul de uleiul la utilaje, se va efectua in unitati specializate si nu pe amplasament.



**Dupa incheierea lucrarilor** se va face curatarea terenului de pamant, betoane, resturi de caramida, b.c.a., moloz, praf, ciment, nisip, agregate minerale si transportarea acestora in locurile special amenajate.

Dupa construire deseurile vor fi colectate in cadrul platformelor ecologice in pubele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmand a fi preluate de pe baza de contract de firme specializate de salubritate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale, carosabile si velo;

### 3.7. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmări îmbunătățirea confortului urban prin realizarea unei trame stradale, de spații verzi și/sau plantate, prin dotarea cu vegetație medie și înaltă, prin realizarea de spații publice dotate cu mobilier urban: bănci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

#### Obiective de utilitate publica propuse

SPECIFICATIE	TIP	SCOP
Retea rutiera	Circulatii rutiere.	Regularizarea profilelor transversale ale strazilor din zona de analiza, respextic DJ 207 C si drum sens unic propus.

### 3.8. Planul de actiune

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se vor realiza următoarele pentru realizarea tuturor obiectivelor de investiție asumate prin proiect:

- Obținerea certificatului de urbanism aferent pentru construire spațiu comercial, totem, împrejmuire parțială și racorduri la utilități perioadă estimată – octombrie 2023
- Obținerea avizelor, acordurilor și a autorizației de construire pentru construire spațiu comercial, totem, împrejmuire parțială și racorduri la utilități – perioadă estimată – octombrie 2023 – decembrie 2023
- Realizarea racordurilor la utilități, a infrastructurii rutiere, pietonale și a spațiilor verzi amenajate, cât și a spațiului comercial – februarie 2024 - februarie 2025

Recepția obiectivului de investiție se va face în luna următoare finalizării acesteia, în conformitate cu datele specificate anterior.

Toate lucrările de construire, inclusiv lucrări de realizare a brășamentelor și de redimensionare a rețelelor edilitare din zonă (după caz) vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului.

## CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism Zonal pot fi atinse:

- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate;
- din punct de vedere functional constructia noua ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei;
- se realizeaza o sistematizare unitara cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

Astfel: **S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. SI BIA ION NICOLAE.** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului.

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual,

urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției. După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

### **CAP. V. Dispozitii finale**

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea aprobarii in consiliul local, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanța a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

Întocmit,  
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.  
arh. Dan Ababei

Proiectant de specialitate,  
BIA ION NICOLAE  
urb. Ion Nicolae