



S.C. **ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.**

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii
nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

FOAIE DE CAPĂT

Memoriu P.U.Z.

Denumire proiect: **PUZ ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU S = 4445 MP , PENTRU
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE**

Beneficiari:

PETREA IONUT

Proiectanti:

**CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU
SC ADIMAR ARH STUDIO SRL**

Amplasament:

Extravilan comuna Homocea, sat.Homocea, T41 , P 418, N.C. 53479 si
53881, jud. VN

Nr. proiect:

09/2023

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii:

Septembrie 2023



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

BORDEROU

- **Piese scrise**

- 1. INTRODUCERE**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse de documentare

- 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

- 4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ**

- 5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R**

- 6. CATEGORII DE COSTURI**



S.C. **ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.**

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea proiectului:**

„PUZ ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU S = 4445 MP , PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE”.

- **Amplasament:**

Extravilan comuna Homocea, sat.Homocea, T41 , P 418, N.C. 53479 si 53881, jud. VN

- **Beneficiarul proiectului:**

PETREA IONUT

- **Proiectant General:**

SC ADIMAR ARH STUDIO SRL

- **Proiectant Specialitate :**

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLORIN MANDRU

- **Număr proiect și data elaborării:**

09 din septembrie 2023.

1.2 Obiectul lucrării

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „**PUZ ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU S = 4445 MP , PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE** ” , pentru terenul situat în Extravilan comuna Homocea, sat.Homocea, T41 , P 418, N.C. 53479 si 53881, jud. VN , a fost întocmită la comanda beneficiarului **PETREA IONUT** , având ca bază legală Certificatul de Urbanism Nr. **39** din **22.09.2023**.

Suprafața totală a terenului este de **4.445,00 mp** , care se va atrage in intravilan in intregime.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Homocea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Homocea nr.24/26.04.2004, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale extravilane.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Homocea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Homocea nr.24/26.04.2004, a cărei valabilitate a fost prelungită , din punct de vedere al zonificării teritoriale, terenul se încadrează în **Zona TA // terenuri agricole din extravilan.**



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

1.3 Surse de documentare

Pentru documentația prezentată au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al comunei Homocea, aprobat prin HCL nr.24/26.04.2004;
- Planul Urbanistic General Focsani, - aflat în curs de actualizare;
- Studiu topografic întocmit de PFA MITU RODICA ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM - 0102000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA Nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin Hg 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății Nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului PUZ face parte dintr-o zonă nereglementată urbanistic - extravilan, adiacentă unei zone cu funcțiuni mixte – cladiri de servicii + comerț, birouri, producție și / sau depozitare, ce se găsește în plină extindere și dezvoltare. Zona este una preponderent de servicii și comerț. Clădirile existente în zonă sunt preponderent de servicii, comerț și depozitare.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul se află pe teritoriul administrativ al comunei Homocea, în zona Vest, fiind un teren viran, format din o parcelă, în suprafață totală de **4.445 mp**, suprafața ce se propune a se atrage în intravilan. Proprietara este persoana fizică: **PETREA IONUT și PETREA IONELA**.

Vecinătățile terenului sunt:

- NORD – MUNTEANU GHEORGHE;
- SUD - Proprietate particulară-teren arabil, nr. cad 53882;
- EST - Drum exploatare;
- VEST - DC 16 – drum comun;

Distanțe față de construcțiile din vecinătăți:

- la Nord – cca. 450 m până la prima construcție - clădire cu funcțiunea servicii.
- la Sud – cca 50 m până la prima construcție - clădire cu funcțiune de comerț.
- la Vest – cca 100 m până la prima construcție, clădire cu funcțiune de producție
- la Est – cca 30 m până la prima construcție, clădire cu funcțiune de anexă agricolă.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat la limita nordică a Campiei Romane, în apropiere de contactul cu zona sobcolinară a Carpaților Orientali.

Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri: $ag=0,40 g$; $T_c = 1,0 s$ (conform P100-1/2013).

Adâncimea de îngheț este de $0,8 - 0,9 m$ (conform STAS 6054/77).

2.4 Circulația

Terenul are acces din drumul comunal DC 16.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, în zonă se găsesc clădiri cu funcțiuni mixte - clădiri de servicii + comerț, birouri, producție și / sau depozitare, întreaga zonă fiind în plină extindere și dezvoltare. De asemenea, zona studiată are asigurate servicii conexe funcțiunii de servicii.

2.6 Echiparea edilitară

În zona nu există rețele edilitare, acestea se vor realiza prin surse proprii: put forat – pentru alimentarea cu apă, bazin betonat vidanjabil pentru deversarea apelor uzate menajere și bazin retenție ape pluviale pentru apele rezultate din precipitații de pe platformele pietonale și carosabile.

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al valorificării cadrului natural, nu se impune luarea unor măsuri speciale. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan, fără vegetație înaltă.

- relația cadru natural - cadru construit.

Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții, suprafața carosabilă - pietonală și cele rezervate spațiilor verzi.

- evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Nu se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți.

2.8 Opțiuni ale populației

În cadrul procesului de avizare al documentației P.U.Z. se vor lua toate măsurile necesare privind realizarea informării și consultării publicului.

Astfel, se vor urmări reglementările impuse prin „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” prin Ordinul 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în procesul de elaborare a planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Primăria Municipiului Focșani și prin ordinele interne privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate la nivelul Județului Vrancea sau ale Comunei Homocea.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

Această metodologie a impus autorităților responsabile cu avizarea planului dar și inițiatorului planului diverse obligații în 4 etape de consultare:

- Implicarea publicului în etapa pregătitoare - anunt de intentie;
- Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
- Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z;
- Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform datelor analizate și a Certificatului de Urbanism, rezultă că pentru a se putea realiza investiția propusă și solicitată prin tema de proiectare, este necesară realizarea și aprobarea unui PUZ.

În faza preliminară realizării P.U.Z.-ului au fost realizate studii de fundamentare (ridicare topografică, studiu geotehnic, etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriul și față de oraș și împrejurimi;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și municipiului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Homocea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Homocea nr.24/26.04.2004, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale extravilane.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Homocea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Homocea nr.24/26.04.2004, a cărei valabilitate a fost prelungită, din punct de vedere al zonificării teritoriale, terenul se încadrează în **Zona TA // terenuri agricole din extravilan.**

3.3 Valorificarea cadrului natural

În momentul de față, terenul nereglementat, compus din o parcelă, este lipsit de construcții. Terenul studiat este un fost teren agricol, ce în ultima perioadă nu a mai fost folosit în scopuri agricole, aflându-se adiacent de o zonă în plină dezvoltare urbanistică.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 2-5% spații



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

verzi, conform HG 525/1996.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul se va asigura din drumul comunal – DC16.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Soluția propusă prin actuala documentație de urbanism este dezvoltată în conformitate cu actualele tendințe de dezvoltare ale zonei, reieșite din analiza și investigarea sitului în prealabil (analiza situației existente și a documentațiilor de urbanism aprobate în zonă).

În stabilirea propunerii s-au urmărit următoarele aspecte:

- raportarea la aspectele mediului intern cât și a mediului extern, dar și compatibilitatea cu elementele existente din cadrul zonei analizate - funcțiuni, cadru natural, sistemul de circulații;
- raportarea la caracterul zonei și la tendințele de dezvoltare ale acesteia,

Astfel în cadrul terenului se propune dezvoltarea următoarei zone:

I.S. – zona servicii și comerț

Se admit funcțiuni conexe – compatibile cu funcțiunea principală.

- P.O.T. propus = 40%;
- C.U.T. propus = 1.2,;

- Procentul minim de spații verzi = 2-5% - spații verzi amenajate conform HG 525/1996

- Parcări : conform HCL 345/2019

- Regim maxim de înălțime – P, P+ M , P+1E , P+1E+M , P+2E ;
-H min – 3,00 m – cornișă
-H max – 10.00 m – cornișă

- Regim de aliniere și retrageri:
 - retrageri față de DC 16 - 4.00 m
 - retrageri laterale conform Codului Civil – 60 cm
 - retrageri posterioare 4.00 m față de drumul de exploatare

Vor fi permise lucrări de amenajare a terenului care nu vor avea însă un impact negativ asupra vecinătăților, realizarea de accese și semnalistică aferentă, împrejmuiri; branșamente pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei; amenajare circulației de incintă, de platforme și de parcaje; amenajare spații verzi; plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare, etc.

Construcțiile vor respecta retragerile conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Pe suprafețele rămase libere conform retragerilor impuse, se propune a fi amenajate spații verzi, căi de circulație, parcaje, puncte de branșament.

Soluțiile propuse vor avea în vedere legislația în vigoare și prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje și spații verzi.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

Bilanț teritorial

I.S – Zona servicii si comert	Existent m ²	%	Propus m ²	%
Teren agricol	4.445,00	100	0,00	0
Constructii	0,00	0	1.778,00	40
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0	2.445,00	55
Spatii verzi - amenajate	0,00	0	222,00	5
TOTAL	4.445,00	100	4.445,00	100

Reglementări

Configurația spațială a zonei prevede dezvoltarea unei zone pentru servicii si comert.

Terenul studiat va avea utilități proprii și parcaje independente, stație pompare, bazine rețențe ape pluviale, post transformare etc.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru TIR (aprovizionare), proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare (excepție fac doar cabinetele poartă în regim de înălțime parter sau construcțiile temporare/provizorii). Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018. Distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998.

Parcela studiată este delimitată la VEST de drumul comuna DC 16 , unde se propune o retragere de 4,00m - fata de limita drumului.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul nu este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul "Situație existentă", în zona nu există toată gama de rețele tehnico-edilitare necesare unei bune funcționări a obiectivului propus, la această fază de proiectare creându-se propuneri orientative , premise dezvoltării viitoare.

Amplasamentul se va alimenta cu apa dintr-un put forat – de medie adâncime , apele uzate menajere se vor evacua într-un bazin betonat vidanjabil de 5 mc.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza astfel :

-apele meteorice de pe clădiri, carosabil și parcaje vor fi colectate și se vor dirija către spațiile verzi sau prin colectarea lor prin rigole+separatoare hidrocarburi și descarcate într-un bazin retenție ape pluviale , fiind apoi deversate prin intermediul unei instalații de irigație pe spațiile verzi.

Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din localitate. Menționăm faptul că documentația P.U.Z. are rol de a iniția aceste consultări și de a obține acorduri de principiu, urmând ca proiectele de specialitate să fie elaborate la fazele următoare de proiectare.

Având în vedere natura investiției sunt necesare breviate de calcul și consultări cu deținătorii de rețele pentru stabilirea soluțiilor de extindere și racordare la capacitățile existente.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

3.7 Protecția mediului (conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal)

3.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Apele colectate de pe acoperișuri vor fi preluate în proporție de 50% de o rețea de canalizare pluvială, împreună cu cele de pe aleile carosabile, parcări și platforme betonate, apoi sunt pre-epurate într-un separator de nămol și hidrocarburi (SNH) și apoi descărcate într-un bazin de retenție. De aici, după momentul ploii, apele pluviale sunt folosite pentru udarea spațiilor verzi și a terenului arabil din extravilan. Apele pluviale căzute pe suprafața zonelor verzi și de pe jumătate din suprafața acoperișurilor se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate. Astfel, se propune un bazin de retenție și un separator de hidrocarburi.

Apele uzate menajere se evacuează într-un bazin betonat vidanjabil de 5 mc. Încălzirea/răcirea spațiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termică a clădirilor se reduce necesarul de căldură/frig introdus și implicit emisiile de noxe în atmosferă. Eventualele noxe gazoase din activitatea de producție se vor filtra sau trata pentru eliminare.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de dezăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, la proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților, va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere.

Acestea se evacuează într-un bazin betonat vidanjabil de 5 mc.

Apele pluviale colectate de pe acoperișuri (proporție de 50%) vor fi preluate în de o rețea de canalizare pluvială, împreună cu cele de pe drumuri, parcări și platforme betonate, pre-epurate într-un separator de nămol și hidrocarburi (SNH) și apoi descărcate într-un bazin de retenție ,fiind apoi folosite pentru udarea spațiilor verzi și a terenului arabil din extravilan. Apele pluviale căzute pe suprafața zonelor verzi și de pe jumătate din suprafața acoperișurilor se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Nu se preconizează activități profesionale de preparare a hranei în cadrul serviciilor prestate.

În cazul în care totuși vor exista, apele menajere provenite de la acestea se vor trata printr-un separator de grăsimi amplasat local.

3.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Se vor amenaja spații de colectare și stocare adecvată separată, a deșeurilor menajere, tehnologice în categorii de reciclabile și eliminabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipienți adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologie.

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Se vor amenaja spații verzi cu specii autohtone.

3.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de fâșii plantate de aliniament, cu rol de protecție,. Se asigură un procent de spații verzi de **2-5%** din suprafața terenului, se vor corela și respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate Nu este cazul.

3.7.8 Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în ansamblul urban adecvat arhitectural funcțiunilor zonei, se realizează refacerea peisagistică.

3.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear - după caz

Nu este cazul.

3.7.10 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Realizarea de rețele proprii de alimentare cu apa si canalizare.

3.7.11 TRATAREA CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

I.Characteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activitățile viitoare. Fiind un PUZ pentru „**PUZ ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN CU S = 4445 MP , PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE**”, se vor crea noi locuri de muncă – factor benefic la nivelul întregă comuna.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Elaborarea P.U.Z.-ului de față este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru viran în acord cu cerințele investitorului și tendința de dezvoltare din zonă.Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare. Prezentul P.U.Z. se încadrează în documentațiile de urbanism in curs de actualizare - PUG-ul comuna Homocea.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării durabile;

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Problemele de mediu se referă la manipularea și selectarea deșeurilor rezultate în urma construirii, dar care au un impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrijirea siturilor de construcție, urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului,



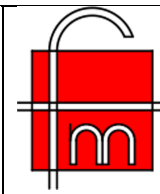
S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii

nr. 26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

II. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse, proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor: Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale. Lucrările propuse nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate); Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

În conformitate cu „PUG – comuna Homocea” și anexele sale, nu există zone exologice de interes, desemnate în vecinătatea ansamblului.

În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea nr. 345/2006.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu este cazul, instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosfera aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Având în vedere ca bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. Nu este cazul.

3.7.12 Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Protecția calității apelor:

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, H.G. nr. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G. nr. 188/2002 (NTPA002). Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul: Focsani, str. Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon: 0744.600.352

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dar fiind potențialul aport de produse petroliere prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de nămol și separator de hidrocarburi.

Protecția calității aerului:

- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”.
- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora.
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor.

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor:

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea, în ansamblu, s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Protecția împotriva radiațiilor:

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare.
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare. În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediul social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediul:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatic:

Lucrările proiectate nu afectează ecosistemul terestru și acvatic.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

Managementul deșeurilor

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Vor fi respectate prevederile H.G. nr. 856/2002, precum și ale H.G. nr. 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

Gestiunea substanțelor toxice și periculoase se va realiza conform prevederilor legale, ținându-se o evidență strictă a acestora, se vor raporta la A.N.S.P.C.P., conform Ord. 1001/2005, se vor face măsurători de COV pentru respectarea încadrării în prevederile Ord. 462/1993, precum și în vederea respectării H.G. 699/2003 cu modificările și completările ulterioare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurilor ce vor fi în domeniul public al primăriei. Nu sunt prevăzute terenuri care vor deveni publice după realizare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în caracterul cvartalului și e de natură să afecteze pozitiv dezvoltarea zonei.

Din punct de vedere economic și social, investiția va avea un impact pozitiv asupra economiei locale datorită:

- creării de locuri de muncă - sectorul servicii și comerț.
- taxe și impozite - creșterea veniturilor administrației locale.
- polarizarea zonei - încurajarea activităților din sectorul terțiar.
- încurajarea dezvoltării economiei localității.



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

La baza soluțiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului. Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale pieței.

O urmare imediată datorată implementării modulelor de clădiri pentru *servicii si comert* este scăderea suprafeței de teren nefolosit, acestea urmând a fi amplasate în corelare cu vecinătățile.

De asemenea, investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- amenajarea unui teren viran;
- crearea de noi locuri de munca;
- taxe și impozite - creșterea veniturilor administrației locale;
- polarizarea zonei - încurajarea activităților din sectorul terțiar;
- încurajarea dezvoltării economiei localității;

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că zona de servicii si comert propusa prin prezenta documentație se integrează perfect în specificul actual al zonei aflată în plină dezvoltare.

6. CATEGORII DE COSTURI

Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanța aferente acesteia. În aceste categorii sunt incluse:

- Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;
- Costuri care implică amenajarea căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implică mentenanța acestora;
- Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
- Costuri care implică proiectarea și executarea bransamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă;
- Costuri de realizare a accesului in incinta.

Este de mentionat faptul ca **investiția nu prevede costuri care vor cădea în sarcina autorităților publice locale.**

Din punct de vedere al etapizarii realizarii investitiei, putem mentiona urmatoarele faze:

- Lucrări de amenajare a terenului;
- Realizarea de accese si semnalistica aferenta;
- Lucrari de construire (care se vor realiza la randul lor etapizat),
- Lucrari de imprejmui.
- Realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- Amenajarea circulației de incinta;
- Amenajarea de cai de circulatie pietonale și de parcaje;
- Amenajarea spațiilor verzi propuse;
- Plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;



S.C. ADIMAR ARH STUDIO S.R.L.

Sediu social: STR. VICTORIEI NR. 18,
ODOBEȘTI, JUD. VRANCEA
CIF: 46515668

Nr. înmatriculare: J39/736/2022

EUID: ROONRC.J39/736/2022

Telefon : 0762.474.173



CAB.IND.ARHITECTURA

FLORIN MANDRU

Sediu:Focsani,str.Mare a Unirii

nr.26A, VN

CIF: 22382653

Telefon:0744.600.352

Astfel, în concluzie, toate costurile legate de elaborarea și avizarea P.U.Z-ului revin inițiatorului PETREA IONUT . Costurile privind asigurarea utilităților, împrejmuirea terenului și investițiile propriu-zise revin de asemenea inițiatorului P.U.Z-ului .

Autoritățile publice locale nu vor avea implicare financiară în realizarea investiției prezentate.

VERIFICAT,

arh. Florin MANDRU

INTOCMIT,

arh. Agafitei Adrian