



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, COMERT, BIROURI, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, PARCAJE, DRUMURI SI PLATFORME, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMĂ, SEMNE DE CIRCULATIE, CABINA POARTĂ, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ACCES DIN STR. HUMORULUI, BRANSAMENTE LA RETELELE TEHNICO EDILITARE, ORGANIZARE DE SANTIER"</b>
Amplasament	Comuna Scheia , localitatea SCHEIA, cod postal 727525, Str. Humorului nr. 103
Beneficiar	PRIMARIA COMUNEI SCHEIA
Initiatori PUZ:	S.C. " SAVCOM" S.R.L. Suceava
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborării	FEBRUARIE 2021 – IN CURS

#### 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Prezenta documentatie tehnica cuprinde datele specifice aferente realizarii unei documentatii urbanistice in faza Plan Urbanistic Zonal pentru revizuirea reglementarilor urbanistice ale unei suprafete de teren din Str. Humorului nr. 103.

- Documentatia urbanistica are la baza Certificatul de urbanism nr. 350 din 24 mai 2021 emis de Primaria Comunei Scheia si Avizul de oportunitate nr. 8 din 31.08.2021 emis de Primaria Comunei Scheia



Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

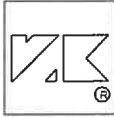
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Zona studiata este reglementata urbanistic prin Planul Urbanisc General aprobat cu Hotararea Consiliului Local Scheia nr. 42/26 septembrie 2014, conform UTR 10 Scheia - Zona de unitati industriale si servicii.
- Schimbarea unor indicatori urbanisticireglementati prin documentatii urbanistice anterioare, in conditiile prevederilor legislatiei in vigoare.
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea unor solutii de accesare a Unitatii Teritoriale de Referinta , care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulatiei, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile existente si propuse in zona.

### **1.3. Surse documentare - baza topografica**

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- Planul Urbanisc General aprobat cu Hotararea Consiliului Local Scheia nr. 42/26 septembrie 2014, conform UTR 10 Scheia - Zona de unitati industriale si servicii.
- Ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari si completata prin grija proiectantului general



- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfantu Gheorghe , PUZ Depozit logistic LIDL comuna Cordun, judetul Neamt, PUZ comuna Iernut, judetul Mures, PUZ Magazine Selgros Cash & Carry - Alba Iulia, SUCEAVA, Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila etc.etc.)

- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda , Germania, Rusia

- Neufert- Bauentwurfstehre, 2001

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Zona studiata si propusa pentru reglementare se afla amplasata adiacent Str. Humorului nr. 103, - Drumul National DN17.

Terenul este teren situate in intravilanul localitati Scheia, avand categoria de folosinta "curti constructii".

Parcela pe care urmeaza a se formula reglementari urbanistice prin prezenta documentatie faza Plan Urbanistic Zonal, este zona existenta de depozitare, industrie si alte functiuni complementare. Pe terenul identificat mai sus exista constructii de tip industrial (hale, depozite, ateliere) .

Șcheia este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Florinta, Mihoveni, Sfântu Ilie, Șcheia și Trei Movile. Comuna Șcheia este situată în județul Suceava, fiind alcătuită din 5 sate: Florinta, Mihoveni, Șcheia, Trei Movile, Sfântu Ilie. Satul Șcheia este reședința comunei.

**Șcheia** (în germană *Skeja*) este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Florinta, Mihoveni, Sfântu Ilie, Șcheia (reședința) și Trei Movile.

În satul-reședință de comună își au sediul autoritățile administrației publice locale, poliția, dispensarul uman, dispensarul veterinar, școala generală cu clasele I-X.

În anul 1996 a fost ridicat în satul Șcheia un monument de marmură în memoria eroilor comunei căzuți în primul război mondial, prin strădania credincioșilor statului Șcheia, sub îndrumarea preotului paroh Gheorghe Cărărușă și a Consiliului Parohial. Autorul proiectului și realizatorul sculpturii este Constantin Bondari. Monumentul are o formă de prismă, cu 3 laturi și are în vârf o cruce de marmură. El a fost amplasat în parcul central al comunei, vizavi de cimitir, fiind străjuit de două tunuri.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Șcheia se ridică la 9.577 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.556 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,93%), cu o minoritate de romi (3,63%). Pentru 4,07% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.<sup>[2]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor



sunt ortodocși (87,74%), dar există și minorități de penticostali (3,89%), romano-catolici (1,73%) și bapțiști (1,44%). Pentru 4,13% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economia comunei Scheia are un caracter preponderent agricol. Pana in anul 1989 volumul activitatii economice se realiza in proportie de 44.5% in agricultura, 4.3% in industrie, iar restul in sfera circulatiei si serviciilor. Dupa anul 1990 volumul activitatii economice a scazut, crescand ponderea agriculturii.

Activitatea comerciala se realizeaza prin reseaua Cooperativei de consum ce are 6 unitati de desfacere cu amanuntul si doua de alimentatie publica, precum si prin cateva SRL-uri si asociatii familiare comerciale. In comuna se mai pastreaza traditia activitatilor mestesugaresti casnice cu valente utilitare personale sau chiar comerciale. In comuna Scheia exista o Cooperativa de credit ce deserveste comunele Miroslava si Ipatele.

## 2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata si propusa pentru reglementare se afla amplasata adiacent Str. Humorului nr. 103, - Drumul National DN17.

Terenul este teren situate in intravilanul localitati Scheia, avand categoria de folosinta "curti constructii".

Parcela pe care urmeaza a se formula reglementari urbanistice prin prezenta documentatie faza Plan Urbanistic Zonal, este zona existenta de depozitare, industrie si alte functiuni complementare. Pe terenul identificat mai sus exista constructii de tip industrial (hale, depozite, ateliere) .

Terenul se afla in intravilanul constructibil a localitatii Scheia.

Terenul se invecineaza cu :

- la Nord – Est Str. Humorului mobilata pe zona de vis-à-vis cu functiuni comerciale si servicii –
- la Sud – Vest unitati industrial – terenuri agricole, proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la Sud – Est – Magazin Jumbo
- la Nord – vest – Showroom Toyota

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Judetul Suceava este situate in partea de Nord-Est a Romaniei si cuprinde un teritoriu relative uniform , cu un relief de podis, situate intre vaile raurilor Siret si Prut.

Relieful face parte integranta din podisul Moldovenesc, purtand amprenta clara a factorilor geologici si fizico-geografici care au participat la geneza si evolutia sa.



Din punct de vedere geologic, teritoriul judetului Suceava apartine unitatii structurale a Platformei Moldovenesti, caracterizata printr-o mobilitate tectonica redusa , o structura si o constitutie litologica relative simple. Studiile de specialitate efectuate pana in prezent indica existenta unui fundament precambriu puternic peneplenizat, constituit, in general, din roci cristaline cutate, cu importante intruziuni granitice. Acest fundament este acoperit de o stiva de depozite postproterozoice cu o grosime intre 1000 si 2000 m, care cuprinde sediment Ordovician-silurien, cretacic si Neogen, separate de discordante stratigrafice.

Ultimele depozite marine din seria neogena, in care este sculptat intregul relief al judetului Suceava sunt cele sarmatiene, cu grosimi de 280 m la Vaslui si peste 1000 m inspre Valea Siretului.

Din punct de vedere litologic , depozitele marine de suprafata si in special cele ale sarmatianului mediu, pot fi subdivizate in doua orizonturi , un orizont inferior, constituit din argile si maren, cu o larga raspandire in partea de nord-est a judetului , corespunzatoare Campiei Moldovei si un orizont superior, cu nisipuri, gresii si calcane oolitice, care ocupa majoritatea inaltimilor din Podisul Central Moldovenesc si Dealu Mare/ La acestea se mai adauga depozitele cuaternare, formate din aluvioni argilo-nisipoase, nisipuri, prundisuri si luturi loessoide din lungul vailor principale.

Din punct de vedere hidrogeologic raurile principale se inscriu intr-un sistem unitar hidrografic, ca vai aproximativ paralele, cu directia Nord - Vest – Sud – Est , ce sectioneaza teritoriul Prutului (37 m). In Podisul Sucevei si Podisul central Moldovenesc se deschi se care au facilitat organizarea cailor de comunicatie in interiorul judetului.

Raurile apartin, dupa regim, tipului pericarpatic estic, cu ape mari sau viituri de primavara , predominant alimentarea din ploi.

Din punct de vedere climatic teritoriul judetului Suceava se caracterizeaza printr-un climat continental, cu amplitudini mari de temperature : maxima termica absoluta de 40 °C si minima absoluta de 30 °C.

Din punct de vedere geotehnic , zona amplasamentului se gaseste un strat de sol vegetal si umplutura de pamant cu pietris de circa 0,90 ...1,30 m grosime.

In continuare se gasesc pachetele de loessuri , argila prafoasa si praf argilos, plastic vartoase la plastic consistente, pana la adancimea de 2,80 m...6,00 m, urmeaza un strat de argila, plastic vartoasa la plastic consistenta , pana la adancimea de 6,00 m. Apa subterana s-a interceptat la adancimi de 3,00 ...4,50 m .

Conform prevederilor p100/1-2013 amplasamentul se incadreaza la  $A_g=0,20$  g si  $T_c = 0,7$  sec.

Adancimea de inghet este la 1,00m ..1,10m.

Conform codului de proiectare CR-1-1-4-2012 presiunea de referinta a vantului este de 0,6 kPa/10 minute pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-8-2012, incarcarea din zapada este de 2,0 kN/m<sup>2</sup>.



## **2.4. Circulatia**

Zona studiata este delimitata de Str. Humorului – DN 17.  
Accesarea parcelei se face direct din Str. Humorului.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este construita, teren categoria "curti-constructii".

Nu exista disfunctionalitati majore ale parcelei ce urmeaza a se reglementa din punct de vedere urbanistic.

- Parcelele este situate in intravilanul localitatii Scheia
- Exista acces din Str. Humorului care urmeaza a fi modificat si modernizat pentru a se accesa lesnicios locatia.
  
- Strada Humorului este artera de categoria II-a cu 2 benzi de circulatie
  
- Nu exista zone verzi specific urbane, amenajate

## **2.6. Echipare edilitara**

### **2.6.1 Alimentare cu apa rece**

In zonei studiata (Strada Humorului) exista conducta publica de alimentare cu apa rece aflata in administrarea ACET S.A. Suceava.

### **2.6.2. Canalizare menajera si pluviala**

In zonei studiata (Strada Lunca Humorului) exista conducta publica de canalizare aflata in administrarea ACET S.A. Suceava.

### **2.6.3. Alimentare cu energie electrica**

In zona studiata exista retea electrica. In momentul realizarii investitiilor concrete in zona reglementata se va intocmi Studiu de solutie avand la baza puterile necesare si cerute pentru fiecare dintre investitiile ce se vor executa.

### **2.6.4. Alimentarea cu energie termica**

In zona studiata exista retea de gaz metan .



## **2.7. Probleme de mediu**

Zona nu prezinta riscuri naturale si antropice.

Nu exista nici un fel de valori patrimoniale de arhitectura si urbanism in zona studiata pentru reglementare.

Constructiile industriale de depozitare si productie existente, care urmeaza a fi desfiintate reprezinta un atu din punctul de vedere a protectiei mediului. Constructiile existente sunt in stare proasta, sistemele de alimnetare cu apa, canalizare, incalzire sunt vetuste, neconforme cu reglementarile in vigoare in ceea ce priveste protectia mediului.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Zona asa cum s-a dezvoltata in ansamblul ei, reprezinta pentru locuitorii localitatii Scheia, a locuitorilor comunei Scheia si a localitatilor rurale apropiate un pol de dezvoltare de anvergura si deosebita atractie, deservire in domeniul comertului.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza situatiei existente, analizarea propunerilor din " Plan Urbanistic General a comunei Scheia", analiza conditiilor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei. Prevederile in vigoare ale Planului Urbanistic General a localitatii Scheia , sustin deasemenea oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei.

Elementele de tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism emis de Primaria Comunei Scheia nr. 350 din 24 mai 2021
- Aviz de oportunitate nr. 8 din 31.08.2021 emis de Primaria Comunei Scheia
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

In baza temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in regulamentul de urbanism ce face parte din Planul Urbanistic Zonal au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va realiza modernizarea in aceasta zona a circulatiei rutiere si a accesarii in siguranta a noilor investitii, Se va realiza accesarea noii investitii cu benzi de decelerare, accelerare, benzi de stocaj , dupa caz , avand latimile normate, trotuare, colectare ape pluviale s.a.m.d.
- Se va crea o subzona functionala de "Zona de depozitare, comert, birouri, servicii si alte functiuni complementare" .
- Se va asigura numarul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) . Se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme/ camionete, camioane preconizate fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se vor crea zone verzi de tip urban in mod suficient.
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei





- Se va urmări îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General a localitatii Scheia , terenul este situat in Unitatea teritoriala de referinta UTR 10 – zona unitati industrial si servicii.

Indicatorii urbanistici reglementati prin PUG sunt:

- POT - maxim : 50 %
- CUT - maxim : 1,5
- H - maxim la cornisa : 12,00 m

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul zonei nu are virtuti speciale rezultate din analiza cadrului natural. Amplasarea parcelei adiacent Strazii Humorului, functiunile existente in vecinatate impun tratarea cu atentie deosebita a conditiilor de fundare, stabilirea cotelor +/-0.00 pentru a fi corelate cu cotele terenurilor/incintelor vecine, ziduri de sprijin dupa caz, corelarea amenajarilor exterioare si a sistematizarii verticale cu strada din care se acceseaza zona si cu vecinatatile, evitand in orice caz deversari ale apelor meteorice spre vecinatati, poluarea solului si subsolului, poluarea fonica.

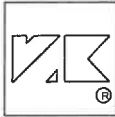
### 3.4. Modernizarea circulatiei

Avand la baza :

- “ Plan Urbanistic General a localitatii Scheia”

Proiectarea drumurilor va respecta legislatia in vigoare ( Legea nr.13/74 si a Legea nr.43/75, precum si a altor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice



- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si apomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea se realizarea strazilor in localitatile urbane

- Zona nou sistematizata cuprinde ca tipuri principale de strazi, respectiv alei carosabile:

- Strazi de categoria a II-a, colectoare cu 2 benzi de circulatie

- Necesitatea realizarii unor artere modernizate pentru asigurarea in conditii de siguranta, accesibilitate lesnicioasa a obiectivelor existente si a celor noi, accesarea unitatii teritoriale de referinta care face obiectului prezentei documentatii urbanistice se va face dupa cum urmeaza:

- Acces principal in zona functionala propusa prin realizarea unei insule cu benzi de acces, trotuar adiacent, zona verde, colectarea apelor meteorice etc.

Accesul se va realiza la pozitia kilometrica 250 +887m a Drumului National 17. Accesul se va detalia la faza urmatoare D.T.A.C., in faza P.U.Z. aceasta fiind trasat schematic.

Cladirile se vor ampalsa la minimum 13,00m fata de axul Drumului National 17, confrom limitei de cosntruire trasata pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii".

Strazile existenta din care se acceseaza investitia are urmatorul profil transversale:

- Strada de categoria a II-a, profil P1-P1 : latime transversala totala 20,50 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 9,80 m, zona verde pe partea opusa parcelei reglementate de 3,50 m, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,50 m latime pe partea opusa parcelei reglementate si 5,70 m pe latura adiacenta parcelei reglementate. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

#### Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului PUZ si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan , deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala .

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acesteia deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,15 m.



### **3.5. Zonificare functionala -reglementari , bilant teritorial indici urbanistici**

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

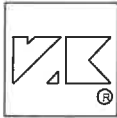
- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces , parcare
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

#### **ZONA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN O SINGURA UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA :**

#### **" ZONA FUNCTIONALA DEPOZITARE , COMERT, BIROURI, SERVICII"**

(notate pe plansa de reglementari cu "DCBS") cuprinzand :

- **lot constructibil de cca. 41.249 mp**, pentru realizarea constructiilor de depozitare, comert, birouri, servicii, parcare, spatii verzi
- **accesarea functiunilor preconizate si alei carosabile de incinta** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**



### 3.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a constructiilor de tip cladiri, copertine este maxim S + P + 2 nivele pentru functiunile ce cuprind functiunile depozitare, comert, birouri, servicii . Inaltimea maxima a constructiilor nu vor depasi 18,00 metri inaltime.

### 3.7. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere ale constructiilor au fost urmatoarele:

- profilele transversale ale strazii la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin **"limita zonei de construire"**( limita edificabilului) **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

### 3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT = 1,5 si procentul de ocupare al terenului POT = 50 %, indici globali la nivel de PUZ.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.



**BILANTUL TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUSA  
PENTRU UTR 10/1 "DCBS" SE PREZINTA ASTFEL:**

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp		mp	
Suprafata de teren afidenta zonei studiate	102.822,60	-	102.822,60	-
Suprafata reglementata prin PUZ	41.249,00	-	41.249,00	-
Suprafata zona functionala unitati industriale, depozite si servicii	41.249,00	100 %	-	-
Suprafata zona functionala depozite , comert, birouri, servicii UTR 10/1	-	-	41.249,00	100 %
Suprafata estimata afidenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	32.966,00	79,92 %	18.562,05	45 %
Suprafata minima de spatii verzi		0 %	2.062,45	5 %
Suprafata construita maxima	10.364,00	20.08 %	20.624,50	50 %
Suprafata desfasurata maxima	10.364,00	-	61.873,50	-
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	20.08 %		50 %	
Coefficient de utilizare a terenului -CUT maxim	0,20		1,5	
Regim de inaltime - maxim	P+1+Mezanin partial		S + P + 2	



### 3.6. Echiparea tehnico-edilitara

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei sunt existente pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public a Primariei Comunei Scheia .

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la retea publică de distributie apa rece existenta, aflata in administrarea ACET S.A.

Debitele necesare a fi asigurate vor fi determinate de cerintele de asigurare a refacerii rezervei de incendiu din punct de vedere PSI.

- Debit mediu zilnic :  $9,53 \text{ m}^3/\text{zi}$  ( daca se adauga necesar stropit spatii verzi  $24,00 \text{ m}^3/\text{zi}$ , rezulta un total de  $33,54 \text{ m}^3/\text{zi}$ )
- Debit maxim zilnic (inclusiv stropit spatii verzi):  $38,56 \text{ m}^3/\text{zi}$  (vara)
- Debit maxim orar:  $4,60 \text{ m}^3/\text{h}$ , adica  $1,28 \text{ l/s}$

Volumul rezervei de incendiu:

Hidranti interiori	5 l/s x 10 min x 60 sec :1000	3,00	NP-086
Hidranti exteriori	40 l/s x 180 min x 60 sec :1000	432,00	NP-086
Spinklere acoperis	0,03 m/min x 60 min x 300 m <sup>2</sup>	540,00 m <sup>3</sup>	SREN 12845
Sprinklere raft	22,3 x 60 min x 60 sec/1000	80,30	SC 003
TOTAL ROTUND		1055,30	

- Debit pentru refacerea incendiului fara consum menajer  
 $Q_{ri} = 1056 \text{ m}^3 \times 10^3 : 24\text{h} \times 3600\text{sec} = 12,22 \text{ l/s}$
- Debit minim pentru dimensionarea bransamentului  
 $Q_{br} = Q_{ri} + Q_{car} = 12,22 \text{ l/s} + 0,511\text{l/s}$  consum redus =  $12,73 \text{ l/s}$  (conducta PEHD D=110 x 6,6mm; 10bar)

#### 3.6.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice existente si propuse prin hidranti exteriori de stins incediu amplasati conform normativelor in vigoare (P118/2/2013) , respectiv prin realizarea unor rezervoare de stocare a apei pentru hidranti si instalatie de sprinklere.



### 3.6.3. Canalizarea

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare existenta pe Strada Humorului.

In conformitate cu Breviarul de calcul rezulta urmatoarele debite:

- Debit mediu zilnic:
- $Q_{med\ zi} = 9,53\ m^3/zi$
- Apa rezultata din condens  $Q_{med\ zi} = 6,00\ m^3/zi$
- Total =  $15,53\ m^3/zi$
  
- Debit maxim zilnic:
- $Q_{max\ zi} = 10,96\ m^3/zi$
- $Q_{max\ zi} = 6,9\ m^3/zi$  condens
- Total =  $17,80\ m^3/zi$
  
- Debit maxim orar
- $Q_{max\ orar} = 2,97\ m^3/h$  (1,0 l/s)

Avand in vedere inexistenta unei retele de preluare a apelor uzate menajere, solutia propusa este colectarea apelor uzate menajere din constructiile ce se vor realiza in prima etapa prin fosa septica vidanjabila. asigurandu-se calitatea apelor deversate cu incadrare in normele Normelor NTPA-002/2005- "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"

In cazul subunitatii teritoriAle de referinta "Depozite-birouri-servicii", apele pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor, cat si de pe platformele amenajate, drumuri de incinta, parcaje vor fi preluate prin reseaua de canalizare a incintei prin retele de canalizare pluviala si rigole de scurgere si vor fi colectate intr-un bazin de retentie ape meteorice. Apele pluviale de pe platformele de parcare, drumuri de incinta sunt colectate distinct si racordate la un "Separator de nisip si ulei mineral", transmise apoi in bazinul de retentie cu puturi drenante si vor indeplini conditiile impuse de normele NTPA-001/2005- "Normativul privind stabilirea limitelor de incarcare cu poluanti a apelor evacuate in resursele de apa".

Debitul de ape meteorice conform prevederilor din "Breviarul de calcul" este de  $Q_{plc} = 1253\ l/s$ .

### 3.6.4. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ, apele de pe acoperisuri conventional curate deversate direct in rezervor de stocare, dupa caz. Apele de platformele exterioare, aleei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere, deversate in rezervorul de retentie ape pluviale. Apele rezultate, conventional curate vor fi deversate in reseaua de canalizare in sistem unitary existenta pe Str. Humorului.



Toate apele menajere si pluviale vor indeplini conditiile de calitate conform Normelor NTPA-002/2005- "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"

### **3.6.5. Alimentare cu caldura**

**Energia termica** ( apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica ) sau centrale termice pe gaz metan.

Energia termica ( apa calda menajera si incalzire) in ipoteza executarii unor centrale termice proprii, pe gaz metan, se va face realizandu-se prelungirea retelei de distributie gaze naturale si bransament la reseaua de gaz metan din zona.  
Necesarul de gaz metan este de cca. Qinc.=1300 KW, 145 m<sup>3</sup>N/ora.

### **3.6.6. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de firma de furnizare a energiei electrice, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

Alimentarea cu energie electrica va fi realizata in conformitate cu Studiului de solutie intocmit de firma de specialitate.

Actualmente in zona exista retele de tensiune din care sa fie posibila alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori.

Necesarul de energie electrica pentru obiectivul propus este de :

- 2 posturi de transformare de 20/0,4 kV-800 kVA

Pentru consumatorii vitali se va prevedea un grup electrogen de 600 kVA cu anclansare automata.

Avand in vedere consumurile estimate este necesara realizarea unui post de transformare propriu.

### **3.6.7. Alimentare cu gaze**

In zona exista retele de distributie gaz metan de medie presiune , la care se vor bransa posibili consumatori prin intermediul unui Post de Reglare-Masurare.

### **3.6.8. Telecomunicatii**

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM COMMUNICATIONS S.A. ROMANIA - S.A. sau alti furnizori de telefonie fixa si mobila.





### **3.7. Protectia mediului**

#### **3.7.1. Protectia aerului**

##### **Incalzire si sisteme de ventilatie**

**Energia termica** ( apa calda menajera si incalzire) se va produce cu Solutia realizarii de centrale termice pe gaz metan, echipamente tip multisplit-uri sau VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica ) .

Aparatele de tip multisplit sau VRV-uri vor asigura incalzirea/racirea spatiilor precum si aerul proaspat necesar. Aparatele vor fi echipate cu filtre de aer, pe introducere si aspiratie, baterie de incalzire cu energie electrica, baterie de racire in detenta directa, ventilatoare introducere/aspiratie aer, camera de amestec.

Energia termica ( apa calda menajera si incalzire) care se va produce in centrala termica proprie, functionand gaz metan va avea agentul de incalzire utilizat apa calda de 80/60 grade C si presiune de p-3 bari.

Evacuarea gazelor arse se va face prin tiraj natural cu ajutorul unui cos de fum avand inaltimea si evacuarea conform normativelor specifice.

Randamentul cazanelor va fi de 95 %. Arderea optima a combustibilului se va asigura prin arzatoare fiabile.

Noxele evacuate prin cosuri de fum vor fi mentinute la limitele minime printr-o ardere cat mai complexa a combustibilului gaz metan prin instalatii de automatizare si prin supraveghere de catre personalul de exploatare.

##### **3. 7.2. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Toate utilajele functionale, tehnologice si dotaril vor fi silentioase .

##### **3.7.3. Protectia impotriva radiatiilor**

Nu e cazul

##### **3.7.4. Protectia solului si subsolului**

Toate spatiile din incinta exterioara vor fi amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, prevazute cu sisteme de colectare a apelor pluviale. Canalizarea menajera si pluviala a obiectivelor de investitii se va face prin bransamente la reseaua publica existenta in zona, conform avizelor de specialitate .

Evacuarea apelor uzate se va face la sistemul de colectare a localitatii.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare al oraseneasca, in conformitate cu prevederile NTPA-002/2005- "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"



Canalizarea pluviala se va rezolva prin doua retele, in functie de suprafetele de colectare.

Apele de pe suprafetele neacoperite (drumuri, parcaje neacoperite) vor fi preluate prin guri de scurgere, trecute prin separatoare de produse petroliere .

Apele meteorice epurate vor indeplini conditiile de calitate prevazute in conformitate cu prevederile NTPA-002/2005- "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"

### **3.7.5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Nu e cazul

### **3.7.6. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Constructiile propuse nu vor avea elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Terenul liber din zona constructiilor care se vor realiza , care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje se vor amenaja ca spatii verzi cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi reprezinta un procent de peste 5 % din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare incintelor.

In zona adiacenta imprejmuirilor, intre aliniament si edificabil se vor asigura spatii verzi realizate cu gard viu si arbusti de aliniament.

Arborii si arbustii vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

### **3.7.7. Gestiunea deseurilor generate de amplasament**

Tipurile de deseuri estimate a fi colectate corelate cu tipul de zona functionala propusa:

- 150101 - Ambalaje de hartie si carton
- 150102 - Ambalaje de materiale plastice
- 200199 - Alte fractii colectate separat (deseurile menajere)
- 200306 - Deseuri de la curatarea canalizarii
- Toate reziduurile vor fi colectate sortate

- Reziduurile preconizate vor fi :

- Reziduuri de tip ambalaje ( carton, polistiren, hartie, polietilena) si predate unei societati de valorificare

Prin proiectele investitiilor concrete care se vor realiza se va preciza obligativitatea indeplinirii urmatoarelor amendamente in faza de exploatare:



- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat
- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi intretinute si igienizate
- Se vor asigura contracte ale investitorilor cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea
- Se vor fi prevazute cosuri si containere speciale de colectare a gunoiului

### **3.7.8. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

Nu e cazul .

### **3.7.9. Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului**

Situatii de risc:

- Existenta, exploatarea, functionarea utilajelor tehnologice din dotare, cu toate activitatile aferente, nu constituie un factor de risc major daca normele specifice de exploatare si intretinere sunt respectate cu strictete.

- Fiecare loc de munca va fi asigurat cu norme clare de exploatare va fi asigurat cu norme clare de exploatare si intretinere. Normele de exploatare vor prevedea masuri rapide de interventie in cazul declansarii unor accidente sau avarii.

In perioada de executie a viitoarelor investitii pot aparea urmatoarele forme de risc:

- Riscuri si accidente datorate excavatiilor, fundatiilor, montarii rezervoarelor, realizarii structurilor etc.

- Riscuri si accidente datorate circulatiei vehiculelor in incinta santierului : transport materiale de constructii, transport utilaje, transport pamant in exces etc.

Riscul producerii unor accidente in timpul perioadei de executie nu poate fi complet eliminat. Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente este necesar sa se respecte toate prescriptiile tehnice, de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite pe durata executiei.

Zona obiectivului analizat va trebui imprejmuita si prevazuta cu poarta de acces astfel incat riscul producerii unor accidente printre membri comunitatilor invecinate sa fie eliminata. In incinta santierului si in zona de accesare a santierului se vor monta panori de directionare si avertizare pentru circulatia autovehiculelor.

### **3.7.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Prin personalul de specialitate angajat si instruit a firmei investitoare sau care va asigura exploatarea obiectivului se va face constant controlul emisiilor de posibili poluanti rezultati in desfasurarea activitatii curente, avand ca finalitate supravegherea calitatii mediului si monitorizarea activitatilor de protectie a mediului.



Pe durata executiei proiectelor de investitii noi in aceasta zona se va urmari evaluarea urmatoarelor aspecte:

- Calitatea solului rezultata din escavatii pentru a se decide asupra locatiilor de depozitare a acestuia. Prin contractele de antrepriza incheiate de beneficiar aceasta este sarcina contractuala a executantului
- Nivelul emisiilor din aer, pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului
- Calitatea solului din zona riverana pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului
- Nivelul zgomotului la limita amplasamentului in perioada de executie a lucrarilor de escavatii. Oricum vecinatatile amplasamentului sunt constructii de sport si agrement, deci nu se vor produce perturbari semnificative.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :**

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

#### **3.8.2. Tipul de proprietate a terenului**

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 41.249,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice: 41.249,00 mp

#### **3.10.3 Circulatia terenurilor**

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, nu impun treceri de terenuri in domeniul public.

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor , avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal
- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi , a serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.



#### 4. CONCLUZII

Realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal creaza premisele continuarii dezvoltarii unor investitii din domeniul deservirii populatiei cu livrarea produse alimentare si nealimentare din depozite en-gros si en-detail, dintr-o investitie ce se preconizeaza a se realiza pe o artera importanta a localitatii Scheia – Str. Humorului – DN17. Aceasta artera in ultimii 25 de ani s-a dezvoltat si a dat devenit un pol comercial si de servicii pentru locuitorii comunie.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

Intocmit ,

Proiectant general  
S.C."V&K@" S.R.L.

arh. Gheorghiu Vivianne

(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)



11 iulie 2022

