

B.I.A. Florea Viorica

BIROU DE PROIECTARE

IBAN Ro 45 BRDE 280 SV 526 256 92 800 – BRD, Piatra Neamt / CIF: 210 56 489

B-dul Traian, nr.23, bl. A6, sc. B, etaj 1. ap. 21, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Tel: 0732004094 / E-mail: biaviorica@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO PROVIZORIE”
MUNICIPIUL ROMAN, JUD. NEAMT, str. Nicolae Bălcescu, nr.28.

Proiect nr . 138/2020

BENEFICIAR: GRĂPINA DORU-GHEORGHE

AMPLASAMENT: Municipiul Roman, str. Nicolae Balcescu, nr.28.

PROIECTANT PUZ +RLU aferent

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„ FLOREA VIORICA”- Piatra Neamt

Coordonator urb.

Arh. FLOREA DAN

Piatra Neamt – mai 2020

Vol. 1. - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT: – „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO PROVIZORIE”

AMPLASAMENT: – Municipiul Roman, jud. Neamt,
str. Nicolae Bălcescu, nr.28.

BENEFICIAR: – GRĂPINA DORU-GHEORGHE

PROIECTANT GENERAL:

– BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLOREA VIORICA – PIATRA NEAMȚ

Coordonator urbanist: – Arh. FLOREA DAN

NR. PROIECT: – 138/ 2020

FAZA: – PLAN URBANISTIC ZONAL si
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATA ELABORARII: – MAI 2020

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei-program

Ca urmare a solicitarii beneficiarului, Doru-Gheorghe Grapina din municipiul Roman, se propune, pe terenul proprietate, construirea unei SPALATORII AUTO PROVIZORIE, cu acces din b-dul Nicolae Bălcescu si iesire in str.Nicolae Bălcescu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Actualmente pe terenurile aparținând zonei studiate se află construcții cu destinația de locuințe, dar în imediata vecinătate - atât de-a lungul străzii cât și a bulevardului Nicolae Bălcescu - există și construcții având funcțiuni diverse: producție, depozitare, prestări servicii, birouri, etc.. Propunerea de construire a unei SPALATORII AUTO PROVIZORIE este compatibila cu destinatia zonei.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Municipiului Roman.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu de oportunitate;
- Ridicare topografica;
- Studiul geotehnic.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Realizarea PUG - Municipiul Roman a trasat principiile generale de dezvoltare ale Municipiului Roman - rămânând ca in limitele acestor principii, in funcție de evoluția locala a fondului imobiliar (puneri in posesie, retrocedări, vânzări-cumpărări a terenurilor) ca si a intereselor proprietarilor, prin PUZ-uri sa se poată face modificări si precizări in legătura cu funcțiunile si modul de utilizare al terenului. In această situație se afla terenul ce face obiectul acestui PUZ , zona studiata fiind inclusa in UTR nr.6.

Fiind o zonă cu funcțiuni urbane diverse - locuire, producție, depozitare, servicii, etc., situată la extremitatea vestică a orașului, de-a lungul arterei ocolitoare vest, cu suprafețe de teren prea puțin ocupate cu construcții, a devenit ofertantă pentru investitori, realizându-se noi obiective, cu predilecție de servicii și depozitare, cum ar fi: depozitul logistic PROFI, salon auto AUTOGROUP, autobaza PIACOR, stație PETROM, etc.

Acest lucru a obligat administrația locală să intervină pentru reabilitarea și redimensionarea carosabilului, atât pe ocolitoare, cât și pe bd. Nicolae Bălcescu, însoțită - cum e și firesc - de înlocuirea parțială a rețelelor subterane de apă și canalizare.

Tot în zona studiată și-a realizat canalizarea necesară pe strada Nicolae Bălcescu, montându-se, în cadrul proiectului - toate branșamentele pentru locuințele adiacente.

Suprafata de teren studiata prin PUZ este de **11 500 mp**, iar suprafata de teren reglementata prin PUZ este de **841 mp**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Terenul avut in vedere face parte din intravilanul Municipiului Roman, jud. Neamt (cf. P.U.G. Municipiul Roman), scopul documentației fiind de a preciza in conformitate cu Regulamentul P.U.G., următoarele aspecte legate de zonă:

- **noul** - regimul funcțional al terenurilor definit de oportunitățile funciare ca si de situația existenta pe teren;
- **sistemul circulațiilor** - carosabile si pietonale;
- **regimul juridic al terenurilor** ;
- **echiparea edilitara** a zonei si modul de racordare la rețeaua de utilități a municipiului ;
- **principiile de conformare urbanistică** (orientare, compoziție, organizare spațiala).

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Pe parcela proprietatea beneficiarului există o mică locuință aflată în stare avansată de degradare, motiv pentru care aceasta se va demola.

In subsolul amplasamentului exista depozite de umplutura si un beci cu dimensiunile in plan de 2,0 x 1,5 m, cu adancimea de - 2,10 m CTA, situat in zona viitoarelor boxe pentru spalare.

Potentiale de dezvoltare

Așa cum o arată studiile Topo și Geo executate recent, zona este propice construirii. Declivitatea terenului este medie (diferență maximă de nivel 1,0%). Toate acestea cât și posibilitățile de echipare edilitară fac ca zona inclusă în studiu să fie aptă pentru construire.

2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Suprafața analizată și reglementată de PUZ se afla amplasată în partea de vest a municipiului Roman, str. Nicolae Bălcescu cu acces din b-dul Nicolae Bălcescu, care face legătura între Artera Vest (centura) și zona garii CFR.

Relationarea zonei cu localitatea

Conform extras din P.U.G. al municipiului Roman terenul este încadrat în UTR nr. 6 – subzona L2 – locuințe individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri - unde inserția unor alte funcțiuni (prestări servicii, în acest caz) se poate face numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze condițiile de autorizare, respectiv execuție a lucrărilor de construire și care va justifica soluția urbanistică propusă.

Terenul în suprafața de **841 mp**, este delimitat la:

- Nord: b-dul Nicolae Bălcescu și proprietate Bostan C-tin;
- Sud: proprietate Zapodeanu Alois;
- Est: proprietate Bostan C-tin și str. Nicolae Bălcescu ;
- Vest: proprietate Antal Nicoleta;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relief

Municipiul Roman și împrejurimile sale sunt așezate în partea de mijloc a culoarului depresionar Moldova – Siret, la confluența celor două râuri, pe extremitatea sudică a interfluviului format între văile lor. Zona se suprapune parțial peste unitatea de terasă joasă din versantul drept al râului Siret și parțial peste capatul teraselor de interfluviu, cu altitudinea relativă de 8 – 15 m și 20 – 35 m, comune râurilor Siret și Moldova. În decursul anilor de existență a zonei urbane din care face parte amplasamentul studiat, terenurile au suferit mai multe etape de modelare și sistematizare, în special prin adăos de umpluturi.

Amplasamentul este orizontal dar spre sud apare o denivelare de cca. 0,40 m între incinta construită și parcela de teren cu iarba.

Retea hidrografică

Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi [ntre – 6 – 10 m CTN.

Stratul acvifer freatic este prezent în subteranul amplasamentului la adâncimi mai mari de – 6,00 m CTN, atât cât a fost adâncimea maximă de investigare geotehnică.

Clima

Zona climatică în care se încadrează teritoriul municipiului Roman aparține climatului temperat continental cu nuanțe mai aspre datorate circulației aerului dinspre vest, pe culoarul depresionar al Moldovei.

Temperatura medie anuală are valori cuprinse între 8 și 9 °C, cu minime de – 33 °C. (la Roman) și maxime de + 39 °C (la nord de Roman).

Valoarea medie multianuală a precipitațiilor atmosferice este de cca. 530 mm, cu o evapo-transpirație putând ajunge la 450 mm.

Direcția predominantă a vântului este dinspre vest și nord-vest, în valea Siretului, circulația aerului făcându-se însă dinspre nord sau dinspre sud. Viteza medie a vântului este de 4 m/s.

Conform NP 112 – 2014, Anexa C, adâncimea maximă de îngheț este de 1,0 m.

Condiții geotehnice

Pe amplasamentul boxelor pentru spălare, într-un punct unde a fost acces, a fost executat un foraj geotehnic cu adâncimea de – 6,0 m CTN, cu instalația de foraj cu

carotier Ø80 mm. Din foraj a fost prelevata o proba tulburata, care a fost analizata in Laboratorul GTF gradul II al S.C. ECO GEO PREST S.R.L. din Bacau.

Rocile intalnite la suprafata terenului in zona orasului si in imprejurimi sunt sedimente acumulative. Depozitele aluviale ale terasei de 8 – 15 m altitudine sunt constituite din roci detritice coezive si necoezive (pietrisuri neuniforme cu bolovani, nisipuri), cu grosimi de 5 – 8 m, acoperite de sedimente prafoase loessoide (prafuri argiloase, prafuri nisipoase argiloase, argile prafoase, prafuri nisipoase) cu caracter eolian, cu grosimi de 6 – 12 m.

Rezultatele obtinute in urma executarii forajului si a analizelor de laborator : sub depozitul superficial de umplutura din moloz, cu grosimi de cca. 0,60 – 0,70 m, pana la o adancime de – 6 m CTN, se extind depozite prafoase, cu aspect loessoid, cu compresibilitate medie si mare, incadrate la limita in categoria terenurilor sensibile la umezire grupa A (PSU, conform NP 125 – 2010).

Primul strat natural traversat de foraje a fost reprezentat de praf argilos spre argila prafoasa cafeniu inchis, putin umed, cu plasticitate mare, plastic vartos, rezultat din solificarea rocii subjacente. Stratul a avut o grosime de 1,40 m.

Secventa litologica se continua in adancime tot cu un strat de praf argilos spre argila prafoasa cafeniu deschis, initial mai uscat, de la – 3,20 CTA in jos mai umed, cu aspect loeesoid, umed ($w = 21,54 \div 22,96 \%$), cu plasticitate mare ($IP = 20,82 \div 24,83 \%$), plastic vartos ($IC = 0,78$), de la – 3,20 m plastic consistent, cu porozitate mare ($e = 0,73$, $n = 42,08 \%$), cu compresibilitate mijlocie – mare ($E_{0ed} 200-300 = 8300 \div 18800$ kPa).

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost interceptat de forajul executat pana la – 6,0 m CTA.

Riscuri naturale

Stabilitatea amplasamentului este asigurata, nu exista posibilitatea producerii unor fenomene morfo-genetice, terenul fiind situat intr-o zona a municipiului Roman sistematizata si amenajata de mai multi ani. Terenul este in spatele digului de protectie din malul stang al raului Moldova si nu este inundabil.

In conformitate cu prevederile normativului NP 074/2014, lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat (teren de fundare mediu = 3 puncte, apa subterana sub adancimea de fundare = 1 punct, constructie de importanta redusa = 2 puncte, fara risc de degradare a constructiilor invecinate = 1 punct, zona cu acceleratia terenului $a_g \geq 0,25$ g = 3 puncte \Rightarrow punctaj 10).

2.4. Circulatia

Circulațiile importante ale zonei sunt reprezentate de :

- bulevardul Nicolae Bălcescu cu sensul giratoriu , nou amenajat la intersectia cu Artera Roman Vest (centura), in partea de vest , iar in partea de est spre gara CFR Roman;
- str. Nicolae Bălcescu si intersectia cu bulevardul Nicolae Bălcescu.

Cele trei strazi sunt asfaltate si prevazute cu trotuare pavate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata Regimul juridic si economic al terenului

Terenul studiat prin PUZ in suprafata de **11 500** mp, ce face obiectul prezentei documentatiei, este situat in intravilan, apartine partial Domeniului Public al municipiului aflat in administrarea Consiliului Local , conform HGR nr.1356/2001, privind atestarea

Domeniului Public al judetului Neamt, precum si a municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Neamt, Anexa3, pozitia 267, partial
proprietati private: Doru-Gheorghe Grapina , M.D.D-tru Iftimiu, Bostan C-tin, NC 53369, NC 59311.

Terenul reglementat prin PUZ in suprafata de **841 mp**, proprietate Doru-Gheorghe Grapina este inclus in zona C de impozitare, conform Codului Fiscal , este inregistrat in evidentele DITL si nu este grevat de sarcini fiscale;
Folosinta actuala curti - constructii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente în zonă sunt:

- pe terenul cu Nr. cadastral 59 311- un container metalic nou cu destinatia post de transformare;
- pe terenul proprietate M.D.D-tru Iftimiu-doua cladiri de locuit: una cu regim de inaltime parter, in stare mediocra, structura semidurabila (pereti din zidarie din caramida, planseu din lemn , sarpanta din lemn si invelitoare din tabla zincata si cealalta cu regim de inaltime parter si doua niveluri, in stare buna, structura durabila (pereti din zidarie din caramida, plansee din beton armat, sarpanta din lemn si invelitoare din tabla vopsita, constructie neterminata;
- pe terenul proprietate Bostan C-tin - doua constructii: o locuinta si o anexa, cu regim de inaltime parter, in stare rea, structura nedurabila (pereti din chirpici si lemn, planseu din lemn , sarpanta din lemn si invelitoare din azbociment si tabla zincata ;
- pe parcela proprietatea beneficiarului există o constructie din paianta aflată în stare avansată de degradare, motiv pentru care aceasta se va demola.
Se va consulta planșa PL.2.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona studiata exista zone verzi amenajate in giratoriul de la intersectia strazilor: b-dul N. Bălcescu cu Artera Roman Vest, si pastila verde de la intersectia strazilor: b-dul N. Bălcescu si str. N. Bălcescu.

Existenta unor riscuri in zona studiata sau in zonele vecine.

Nu exista.

Principalele disfunctionalitati

Unele dintre disfuncționalitățile identificate la data elaborării PUG (2010) au fost eliminate prin investițiile realizate de administrația locală, dar au apărut de-a lungul anilor și alte probleme în zonă.

Se mențin astfel, aspecte legate de gradul de echipare tehnico-edilitară, unde intervențiile la rețele s-au făcut fragmentar pentru reparații și înlocuiri, fără să se mărească și capacitatea de transport a apei potabile și a celei uzate, gazelor naturale sau energiei electrice.

De asemenea, nu s-au rezolvat probleme legate de migrația în scop lucrativ a populației, specialiștii din industrie, construcții, chiar agricultură, nemaigăsind obiectivele consacrate din zonă: producția de elemente prefabricate pentru construcții, baza Șantierului 5, fabrică de confecții, etc.; se menține fabrica de pâine, se mențin depozite și mici unități meșteșugărești (prelucrare lemn, tricotaje, etc).

Investițiile din sfera serviciilor le-au depășit cu mult pe cele din zona productivă, prioritară fiind alimentația publică, reparațiile auto, depozitare de mărfuri și vulcanizări. În ultimii 2 - 3 ani, se observă o proliferare a unităților pentru spălătorii auto, datorată numărului mare de mijloace auto și poluării produse pe drumurile publice, poluare produsă atât de sistemele rutiere prea puțin modernizate, cu precădere în zonele periferice, dar și traficului intens pe artera ocolitoare - realizată și extinsă în anii din urmă. Nu în ultimul rând, zona este mobilată cu clădiri de locuințe vechi, cele mai multe în stare tehnică necorespunzătoare, cu fronturi la stradă neomogene, în care s-au inserat câteva clădiri noi, de înălțime mai mare, și mici unități de alimentație publică realizate pe parcele proprietate privată.

2.6. Echipare edilitara- analiza situației existente

- disfuncționalitățile în acest domeniu se datorează lipsei de capacitate și transport și vechimii considerabile a unor rețele utilitare, ceea ce duce la întreprinderi accidentale sau programate -acolo unde se intervine pentru remedieri .

- rețele edilitare - apa-canal :

În prezent pe bulevardul Nicolae Balcescu există o conductă de apă și o rețea de canalizare, conform planului de reglementări edilitare.

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua de apă existentă de pe Bulevardul Nicolae Balcescu cu teava din PEHD Dn63 PE80 PN10, pana la caminum CA amplasat la limita de proprietate.

Racordarea rețelei de canalizare propusă în cadrul acestui P.U.Z. se va face la canalizarea existentă de pe strada Bulevardul Nicolae Balcescu, prin intermediul căminului de racordare, CR, amplasat la limita de proprietate.

- rețele edilitare – gaze naturale:

Conform aviz operator licențiat pentru distribuția gazelor naturale pe b-dul N. Bălcescu există rețea de distribuție gaze naturale din OL, presiune redusă cu Dn 100 mm până la intersecția cu artera Roman Vest iar în continuare cu Dn 80 mm.

Din intersecție se ramifică pe Artera Roman Vest rețeaua de distribuție gaze naturale din OL cu Dn 50mm. Este amplasată subteran în trotuar / spațiu verde unde adâncimea de pozare este de 0,6 m.

- rețele edilitare - electrice si telefonie

Posibilitatea de racordare electrica din sistem energetic national, de la cel mai apropiat post de transformare 20/0,4 kv existent in zona.

Blocul de protectie si masura se va monta la limita de proprietate, pentru a se asigura accesul lucratorilor furnizorului de energie electrica la acesta.

Construcțiile care fac obiectul prezentului P.U.Z. vor putea fi racordate la rețeaua telefonica mobila. Soluțiile de racordare vor fi date de proiectantul de specialitate, prin lucrarea ce va fi comandată de beneficiar, care poate opta pentru telefonie mobila.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se considera ca pe amplasamentul propus exista conditii pentru fundarea constructiilor propuse.

În conformitate cu prevederile normativului NP 074/2014, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat (teren de fundare mediu = 3 puncte, apa subterana sub adancimea de fundare = 1 punct, constructie de importanta redusa = 2 puncte, fara risc de degradare a constructiilor invecinate = 1 punct, zona cu acceleratia terenului $a_g \geq 0,25 g = 3$ puncte \Rightarrow punctaj 10)

Sistemul de fundare recomandat pentru boxele de spalare este fundarea directa in teren natural, cu fundatii izolate cu bloc si cuzinet sub stalpii metalici. Pentru constructia parter cu destinatia anexa, se recomanda fundatii cu talpa continua sub zidaria portanta.

Adancimea minima de fundare, conform normativului NP 125 – 2010, referitor la fundarea pe terenuri sensibile la umezire, este $D_f = 1,50$ m. Fundatiile izolate a caror pozitie va coincide cu pozitia beciului existent se vor funda la adancimea de $-2,3$ m CTA.

Stratul de fundare recomandat este stratul de praf argilos spre argila prafoasa cafeniu inchis, cu aspect loessoid, plastic vartos pana la plastic tare, PSU grupa A la limita.

Capacitatea portanta a stratului de fundare, reprezentat de praf argilos spre argila prafoasa cafeniu inchis, cu aspect loessoid, plastic vartos pana la plastic tare, la adancimea minima de fundare $D_f = 1,50$ m, calculata pe baza presiunii conventionale, este: $p_a = p_{CONV} = 181$ kPa

Se va tine cont ca presiunea efectiva sa fie mai mica sau cel mult egala cu valoarea capacitatii portante.

Datorita caracterului loessoid al terenului de fundare, se vor respecta si prevederile normativului NP 125 – 2010 referitoare la amplasarea retelelor hidro-edilitare si, in conformitate cu acelasi normativ, se vor folosi solutii si mijloace care sa impiedice infiltrarea apelor in terenul de fundare, atat in timpul executiei investitiei cat si pe perioada exploatarii.

Se va avea in vedere acoperirea cu platforma de beton etansa a intregii suprafete pe care se va desfasura spalarea autovehiculelor, cu rigole impermeabile de colectare a apei si evacuarea controlata in reseaua de canalizare a orasului.

Terenul din sapaturile pentru fundatii care se va umecta in urma precipitatiilor va fi indepartat pe o adancime de cel putin $0,2$ m, inainte de turnarea betoanelor.

In jurul celor doua constructii vor fi prevazute trotuare cu latimi de $1,5$ m, cu inclinare spre exterior, turnate pe un strat de pamant stabilizat.

In conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Roman se caracterizeaza prin urmatoorii parametri de hazard seismic :
acceleratia seismica $a_g = 0,30$ g ;
perioada de colt $T_C = 0,7$ sec.

In conformitate cu Norme orientative de consumuri de resurse pe articole de deviz pentru lucrari de terasamente – Ts, editia 1994, elaborate de I.S.P.C.F. si I.N.C.E.R.C. Bucuresti si aprobate de M.L.P.A.T., terenul care va mai fi excavat pentru sapaturi se incadreaza in urmatoarele categorii :

- umplutura din moloz – slab coeziv – foarte tare;
- praf argilos – slab coeziv – mijlociu.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G.- R.L.U aferent, imobilul se situeaza in UTR nr 6 ,
cu urmatoarele si subzone functionale:

- L2 – zona locuinte individuale și colective cu max P+1, 2 niveluri;
- Is – zona institutii si servicii publice (Isi, Isct, Ist, Isc) existenta;
- CCr – zona cai rutiere existenta.

Inserția unor alte funcțiuni (prestări servicii, în acest caz) se poate face numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze condițiile de autorizare, respectiv execuție a lucrărilor de construire și care va justifica soluția urbanistică propusă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

S-a urmărit ca noile construcții să nu facă notă discordantă cadrului construit existent și nici să nu producă disconfort zonei.

- alinierea la stradă ($6,50$ m la bulevardul Nicolae Bălcescu), respectă prevederile RLU aferent PUG și nu depășește frontul construit preexistent;

- în această situație, clădirile nu vor agresa vizual parcursul pietonal și nici nu vor modifica semnificativ imaginea de ansamblu a cartierului;

3.4. Modernizarea circulației

- accesul în incintă se va face pe o alee betonată direct de pe relația dreapta din bd.Nicolae Bălcescu, iar ieșirea se va face pe aleea dinspre str.Nicolae Bălcescu; mașinile care vor veni dinspre centrul orașului (est), vor intra la obiectiv tot pe relația dreapta, după ce vor parcurge sensul giratoriu aflat la nici 100 de metri spre vest;

- staționarea a maxim două autoturisme se poate face pe parcelă, construcția având doar două boxe pentru operațiunile de spălare necesare.

Pe sensul de intrare în incinta, se va amenaja un acces auto, lateral stanga boxelor, pentru desconggestionarea fluxului, spre iesirea din incinta.

Se vor amenaja parcuri în incinta, pentru autoturisme (9 locuri).

Se va amenaja o platforma pentru depozitarea deseurilor.

Spalatoria propusa va deservi numai autovehiculele sub 3,5 tone.

În același timp, stabilirea unui parcurs fluent al autoturismelor în și din parcelă, astfel încât să nu afecteze traficul de pe domeniul public, ca și numărul mic al clienților potențial aflați concomitent pe teren, va asigura fluența activității, activitate care nu va produce noxe și nici disconfort locuințelor din imediata vecinătate.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementari

Bilant teritorial, indici urbanistici

- terenul proprietatea beneficiarului are 841 mp, conform actelor de proprietate și a extrasului de Carte funciară;

- construcțiile vor avea 130,00 mp (80,00 mp spălătoria + 50,00 mp anexa), ceea ce duce - după demolarea locuinței existente - la un POT de 15,46% și un CUT de 0,15, sub indicii maxim admisibili în zonă.

- spălătoria auto va fi alcătuită din două corpuri de clădire: cel principal fiind o construcție cu funcțiuni de prestări servicii pentru spălătorie auto - numai pentru autoturisme - și o clădire anexă pentru birou, grup sanitar și magazie.

- se vor realiza în regim parter, pe structură metalică, închideri cu panouri sandwich și vor beneficia de racorduri la toate rețelele de utilități din zonă;

Zonificarea funcțională va genera moduri diferite de utilizare a terenului

(POT, CUT, H.max) pentru zona:

- vezi Regulamentul Local de Urbanism anexat.

Zonarea funcțională din prezentul PUZ păstrează în principal prevederile din Regulamentul Local de Urbanism al PUG-ului mun. Roman (UTR 6).

INDICATORI URBANISTICI

- pentru funcțiunea propusă **Is** - zona unități industriale, subzona **Iscps** - prestări servicii.

- POT max. propus = 25%, CUT max. propus = 0,75.

- Regim max. de înălțime propus parter și H max. = 4,00 m.

- Se vor respecta retragerile față de front, limite laterale și limite posterioare, conform planșei PL.5.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI , BILANT TERITORIAL (existent-propus) .

FUNCTIUNI SI UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafete ocupate de industrie si servicii publice	1 413,72	12,29	1 413,72 <u>+841,00</u> 2 254,72	19,60
Zonă aferentă locuinte individuale si colective	3 755,40	33,65	2 914,40	25,34
Zonă aferentă circulațiilor carosabile , parcaje	4 145,20	36,04	4 145,20 <u>+ 25,00</u> 4 170,20	36,26
Zonă aferentă circulațiilor pietonale	1 477,38	12,85	1 452,38	12,64
Zonă aferentă spatiilor verzi	708,30	6,16	708,30	6,16
TOTAL	11 500,00	100,0	11 500,00	100,0

Bilanț teritorial
Proprietatea terenurilor

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Total mp
1.	Domeniu public Primărie	6 330,90
2.	Domeniu privat Primărie	-
3.	Proprietate privată	5 169,10
TOTAL GENERAL:		11 500,00

Proprietatea și circulația terenurilor

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Total mp	Domeniul public al primăriei mp	Domeniu privat al primăriei mp	Proprietate privată – persoane fizice și juridice- mp
1	Suprafete ocupate de industrie si servicii publice	1.413,72	-	-	2.254,72 <u>+841,00</u> 2.254,72

1	Zonă aferentă locuințe individuale și colective	3.755,40	-	-	2.914,40
5	Zonă aferentă circulațiilor carosabile, parcaje	4.145,20	4.145,20 +25,00 4.170,20	-	-
6	Zonă aferentă circulațiilor pietonale	1.477,38	1.452,38	-	-
7	Zonă aferentă spațiilor verzi amenajate	708,30	708,30	-	-
TOTAL GENERAL		11.500,00	6.330,88	-	5.169,12

CIRCULATIA TERENURILOR

Zona aferenta locuințe indiv. și colective	841,00mp	Zona aferenta industrie și servicii publice
3 755,40 mp	-----	2 254,72 mp
Zona aferenta circulații pietonale	25,00mp	Zona aferenta circulații carosabile
1 477,38 mp	-----	4 170,20 mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- rețele edilitare - apa-canal:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza din rețeaua locală de apă potabilă din zona, în baza avizului de racordare emis de furnizorul de utilități.

Imobilul va fi alimentat de la rețeaua publică de apă printr-un bransament cu conductă PEHD, din conductă de distribuție apă rece existentă în vecinătatea proprietății.

Pe bransamentul de apă, la limita de proprietate, se va realiza un camin de apometru CA .

În caminul de apometru, pe bransament se va monta un apometru între doi robineti de sectionare tip sferic. Obligatoriu în amonte de apometru se va monta filtru de impurități, iar în aval se va monta

clapet de reținere, care se vor sigila împreună cu apometrul.

La intrarea în clădire, pe conductă de polietilena se va monta un robinet de închidere pentru oprire în caz de avarie.

Conductă de apă rece alimentează o instalație compactă de filtrare și tratare a apei - osmoza inversă și demineralizare.

Distribuita apei spre boxele de spălare se va realiza prin intermediul unei rețele alcătuite din conducte din polietilena.

Canalizarea menajeră

Zona amplasamentului este dotată cu rețea de canalizare.

Apele uzate tehnologice rezultate de la spălătorie se vor colecta prin intermediul unor canale de

scurgere amplasate sub fiecare boxă și în rigole carosabile, apa fiind redirectionată către un separator de hidrocarburi.

Dupa filtrarea de hidrocarburi apa fiind convențional curată se va deversa într-un cămin de canalizare din incintă și apoi la rețeaua de canalizare stradală. Căminul de canalizare fiind și punctul de prelevare al probelor.

Conductele de scurgere exterioare, formate din conducta PVC-KG Ø 110 mm se vor descarca in caminele de canalizare proiectare din incinta. Caminele sunt din beton prefabricat, cu diametrul de 800 mm, prevazute rama cu capac fonta carosabil.

Canalizarea pluvială

-apa pluvială va deversa în conducta de canalizare pluvială de pe bd. N. Bălcescu prin intermediul unei conducte de canalizare PVC 250

- rețele edilitare – gaze naturale

Construcțiile care fac obiectul prezentului P.U.Z. nu vor dispune de bransament la rețeaua de gaze naturale.

- rețele edilitare - electrice

Caracteristicile electroenergetice ale obiectivului sunt următoarele:

La TEG:

- *puterea instalată*: $P_i = 13.53 \text{ kW}$;
- *puterea absorbită simultan*: $P_a = 10.82 \text{ kW}$;
- *tensiunea de utilizare*: $U_n = 3 \times 400\text{V c.a.}$;
- *factor de putere*: $\cos \varphi = 0,92$ (neutral);
- *frecvența rețelei de alimentare*: $F_n = 50 \text{ Hz}$;
- *durata admisibilă a întreruperii – conform avizului de furnizare pentru alimentarea cu energie electrică.*

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din Sistemul Energetic Național în zonă prin intermediul unui bransament electric, în baza documentației tehnice de obținere a avizului de racordare ce va fi solicitat de beneficiar și în baza documentației tehnice de execuție a furnizorului de electricitate.

Alimentarea cu energie electrică a investiției se va realiza din firida de bransament (denumita în continuare FB) amplasată în exteriorul clădirii.

Din FB se va racorda tabloul general de distribuție, denumit TEG ;

Măsura energiei electrice consumate se va face :

- centralizat, la FB ;

Din TEG se vor alimenta:

- circuitele de iluminat;
- circuitele de prize;
- tablou electric spalatorie (TES);

3.7. Protecția mediului

Cadrul natural constituit din elementele: climă, relief, condiții geologice, ape, caracteristici ale solului și vegetației, poate fi ameliorat în zona PUZ - prin reconstrucția ecologică a suprafețelor degradate de fosta utilizare a terenurilor.

Detalii în legătura cu modul de utilizare al terenului sunt precizate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Protecția calității apelor

- Protecția calității apelor în perioada de construire

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată din rețeaua de apă existentă.

Apele uzate se vor evacua în rețeaua de canal existentă.

- Protecția calității apelor în perioada de funcționare.

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de apă existentă, iar dacă rețeaua orașului nu face față, pentru rezerva în caz de incendiu, se propune realizarea unui foraj.
Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canal existentă.

Protecția aerului

- Perioada de construire

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

- Surse staționare nedirijate - nu există.
- Surse mobile – autoturismele și autoutilitarele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcuri.

- Perioada de funcționare.

Sursele de poluare a aerului:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier, de autoturismele ce vor circula pe parcelă.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Pentru faza de construire sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilaje și mijloace de transport. Tipurile de utilaje care vor fi folosite și puterile acustice asociate sunt: buldozere $L_w \approx 115$ dB(A); încărcătoare tip Wolla $L_w \approx 112$ dB(A); excavatoare $L_w \approx 117$ dB(A); compactoare $L_w \approx 105$ dB(A); finisoare $L_w \approx 115$ dB(A); basculante $L_w \approx 107$ dB(A).

Nivelul sonor depinde în mare măsură de următorii factori:

- climatici - viteza și direcția vântului, gradientul de temperatură și de vânt;
- absorbția undelor acustice de către sol, fenomen denumit „efect de sol”;
- absorbția în aer, dependentă de presiune, temperatură, umiditatea relativă, componenta spectrală a zgomotului;
- topografia terenului;
- vegetație.

Pentru zgomot și vibrații se vor respecta condițiile impuse prin HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamentele destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

Limitele maxim admisibile pe baza cărora se apreciază starea mediului din punct de vedere acustic în zona unui obiectiv sunt precizate în STAS 10009/89 - Acustica urbană - Limite admisibile ale nivelului de zgomot și prevăd la limita unei incinte industriale valoarea maximă de 65 dB. Pentru intervalul 22.00 – 6.00, limita admisibilă pentru nivelul de presiune sonoră, continuu echivalent, ponderat A este de 40 dB(A).

Suprafața ocupată de spații verzi are și rolul de a regenera atmosfera, știut fiind faptul că 1m liniar de spațiu verde reduce pulberile cu cca. 30% și zgomotul cu cca. 8-10dB.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului

Protecția solului - surse de poluare

În perioada de realizare a lucrărilor de investiție și după punerea în funcțiune a acestuia, nu vor exista surse continue de poluare a solului.

În perioada de execuție, suprafața terenului va fi modificată prin executarea lucrărilor de amenajare, săpături și nivelare teren necesare pentru amplasarea subansamblelor construcției.

În vederea asigurării protecției solului și implicit a apelor subterane, prin proiect se prevăd următoarele lucrări care reduc posibilitatea și sursele potențiale de poluare în perioada de funcționare:

-colectarea tuturor surselor de ape uzate pe categorii (ape uzate și pluviale);

Măsuri de diminuare a impactului

Construcția se va asigura cu trotuar de protecție cu lățimea de 0.60m cu pantă în exteriorul clădirii de cca 2 %. Sistematizarea amplasamentului va cuprinde alei de acces pietonal și auto.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton poziționate în lateralul terenului, cu panta către strada. În concluzie, se poate afirma că prin soluțiile constructive adoptate la realizarea investiției, posibilitatea poluării solului este nesemnificativă.

Geologia subsolului - Impactul prognozat

Nu există surse continue de poluare a subsolului. Măsurile constructive care vor asigura protecția solului, vor asigura inclusiv și protecția subsolului. În ceea ce privește subsolul, impactul asupra acestuia va fi posibil, dar puțin probabil prin măsurile de protecție luate prin proiect.

Măsuri de diminuare a impactului

Realizarea investiției se va face de asemenea maniera încât să se evite poluarea solului și subsolului :

-canalizarea preconizată, realizată pe categorii de scurgeri va asigura colectarea și evacuarea apelor uzate de pe amplasament fără a contamina solul și subsolul din zonă;

-platformele și celelalte amenajări proiectate vor fi prevăzute cu pante și guri de scurgere pentru colectarea apelor meteorice convențional curate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu sunt necesare măsuri suplimentare pentru protecția acestor obiective.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile vor fi colectate în containere amplasate în locul special amenajat.

Deșeurile vor fi predate în vederea eliminării, operatorului de salubritate conform contractului care va fi încheiat. Transportul deșeurilor se va realiza conform prevederilor HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Listarea obiective de utilitate publica

PUZ-ul a fost solicitat de beneficiarul privat Grapina Doru-Gheorghe pentru construirea unei SPALATORII AUTO PROVIZORIE pe terenul proprietate.

- spălătoria auto va fi alcătuită din două corpuri de clădire: cel principal fiind o construcție cu funcțiuni de prestări servicii pentru spălătorie auto cu doua boxe - numai pentru autoturisme - și o clădire anexă pentru birou, grup sanitar și magazie.

- se vor realiza în regim parter, pe structură metalică, închideri cu panouri sandwich și vor beneficia de racorduri la toate rețelele de utilități din zonă;

- clădirea în stare avansată de degradare, aflată pe proprietatea beneficiarului se va demola.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

- Terenuri proprietate publica in suprafata de 6330,12 mp - domeniul public al Primariei mun. Roman

- Terenuri proprietate privata, de interes national, judetean si local: 1 413,72 mp
 - proprietate NC 53369 = 372,00mp, culoare maro;
 - proprietate NC 57114 = 25,00mp, culoare maro;
 - proprietate NC 57221 = 169,62mp, culoare maro;
 - proprietate NC 59311 = 847,10mp, culoare maro;
- Terenuri proprietate privata, a persoanelor fizice si juridice: 3 755,40 mp
 - proprietate M.D.D-tru Iftimiu = 2 584,11mp, culoare galbena.
 - proprietate Bostan C-tin = 330,28mp, culoare galbena
 - proprietate Grapina Doru-Gheorghe = 841,00, culoare galbena

Circulatia terenurilor intre detinatori

Reglementarea regimului juridic:

- teren domeniul public al Primariei in suprafata de = 25mp, hasuri, culoare albastra.

4. CONCLUZII - masuri in continuare

Inserarea acestui obiectiv între cele situate pe partea stângă a străzii Nicolae Bălcescu, nu știrbește imaginea frontului construit, dar aduce și un plus de valoare economică, în primul rând prin crearea de noi locuri de muncă; nu în ultimul rând se află și beneficiile ce se vor aduce cetățenilor din cartier și chiar celorlalte unități economice din zonă, prin oferirea de servicii specifice pentru mașinile din dotarea lor, cu atât mai mult cu cât bulevardul deșeură în artera ocolitoare vest, intens circulată și poluată.

Pentru respectarea prevederilor RLU aferent PUG, dar și în scopul protecției mediului din zonă, se va amenaja plantație de aliniament pe limitele de proprietate, atât spre strada, cât și spre bulevardul Nicolae Bălcescu; la solicitarea vecinilor, împrejurimile existente se vor modifica în concordanță cu doleanțele acestora.

Investitorul – Grăpina Doru-Gheorghe - va suporta integral costurile investiției, care includ atât edificarea construcțiilor propriu-zise, a platformelor betonate pentru acces și parcări, a racordurilor la utilități, cât și cele legate de aducerea la starea inițială a spațiului public afectat de lucrări.

Intocmit, coordonator urbanism

arh. Florea Dan

