

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectivului de investiție: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
– SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ
ÎN ZONĂ MIXTĂ, INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES
GENERAL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE P+4-8E**

- 1.2. Zona: mun. Roman, jud. Neamț
1.2. Beneficiar: S.C. DANLIN XXL S.R.L.
1.3. Amplasament: NC 60600, NC 60601, str. Tirului, nr. 6 si str. Mihai Viteazu, nr. 15,
mun. Roman, jud. Neamț
1.4. Proiectant general: S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. – biroul de proiectare și arhitectură
Arh. Dan Ababei
Horia, str. Cîmpului, nr. 56 – RO 34745744 J27/424/2015
1.5. Număr proiect: 09/2021
1.6. Data întocmirii: iunie 2021
1.7. Faza de proiectare: P.U.Z.

1.3. Obiectul P.U.Z.:

Solicitări ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește demararea lucrărilor de construcții pentru o serie de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+7, împreună și racorduri la utilități.

Beneficiarul deține terenurile cu suprafața totală de 52378,00mp, conform ridicării topografice, situat în Mun. Roman, având funcțiunea actuală aprobată prin Planul Urbanistic General de zonă industrială, inclusă în U.T.R. 13, fără restricții de construire.

În cadrul acestui studiu se consideră a fi necesar să se rezolve următoarele obiecte principale în incinta amplasamentului:

- Construirea unor locuințe colective și amenajările aferente acestora;
- Asigurarea circulației auto și pietonale la nivelul cerințelor din zonă și a legăturilor corespunzătoare;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Rezolvarea acceselor în incintă și parcaje, fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru lucrarea propusă.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute în P.U.Z. s-a analizat situația existentă a vecinătăților permise precum și a restricțiilor legale impuse în vederea realizării scopului final de construire cât și a legăturilor auto cu caile de comunicație rutieră importante.

1.4. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman,

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare.

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

CAP. II. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul Mun. Roman, înregistrate cu nr. cad. 60600 (lot 1), 60601 (lot 2), Mun. Roman, Jud. Neamț.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru clădiri rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii

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

Amplasamentul se găsește în partea nordică a mun. Roman, în zonă se află construcții cu regim redus și mediu de înălțime.

Terenul este situat într-o zonă inclusă în intravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. al mun. Roman și are funcțiunea de zonă industrială, fără restricții de construire.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul mun. Roman, înregistrate cu nr. cad. 60600, 60601, Mun. Roman, Jud. Neamț.

Terenul **lot 1 (NC 60600)** are următoarele vecinătăți:

Nord - Teren consiliul local Roman, Lot 2 (N.C. 60601);

Est: - Lot 2 (N.C. 60601);

Sud - Lot 2 (N.C. 60601);

Vest: - Str. Tirului, Lot 2 (N.C. 60601).

Terenul **lot 2 (NC 60601)** are următoarele vecinătăți:

Nord - N.C. 54842, N.C. 54836, N.C. 54837, N.C. 54833, N.C. 54684, N.C. 58461, N.C. 58460, N.C. 54686;

Est: - N.C. 55911, N.C. 53403, N.C. 53222, N.C. 57732;

Sud - N.C. 52089, N.C. 53240, N.C. 52464, N.C. 58880, N.C. 57787, N.C. 57812, N.C. 55823, N.C. 52310, N.C. 52379, Str. Mihai Viteazu;

Vest: - Str. Tirului, N.C. 55386, N.C. 50931, N.C. 57008, N.C. 57006.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiză care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 102736,39 mp iar zona reglementată are o suprafață de 52378,00 mp din intravilanul mun. Roman.

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

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

Zona seismică de calcul (conform normativului P100/92) :

- Incarcare seismică $a_g = 0.35$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismică VII (exprimată în grade MSK).

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

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

Seismic. Conform cu macrozonarea seismică, municipiul Roman, zona amplasamentului se înscrie în zona C și se încadrează în următorii parametri: intensitatea seismică: 7,5; gradul de protecție seismică VIII; coeficientul de protecție seismică: $k_s = 0,25$; perioada de colt $T_c = 1,0$ s, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Bacău, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se înscrie în sectorul de climă continentală, dinamica atmosferei caracterizându-se printr-o predominanță a vânturilor de nord-est. În condițiile acestor dinamici atmosferice și a regimului termic, cantitatea anuală a precipitațiilor atinge 550mm/mp.

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

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

Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarnă și mari vară.

2.4. Circulația

În situația existentă, terenurile sunt accesibile prin străzile: Mihai Viteazu dinspre Sud și Tirului dinspre Vest. Pe str. Mihai Viteazu sunt prezente trotuare pentru circulația pietonală. Nu sunt prezente trotuare amenajate pe str. Tirului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile, in suprafata totală de 52378,00mp, ce fac obiectul prezentului P.U.Z. se află in proprietatea DANLIN XXL S.R.L. Constructiile existente pe amplasament (C1, C2, C3 si C4) detin Autorizatie de desfiintare si sunt in curs de inregistrare a radierii la O.C.P.I.

Zona analizată, in suprafată de 102736,39 mp, iar zona reglementată cu o suprafata de 52378,00mp, prezintă urmatoarele zonificari functionale:

- Zonă locuințe individuale si funcțiuni complementare	17616,76 mp	17,15%
- Zonă unități industriale/ depozitare	73251,44 mp	71,30%
- Zonă căi ferate si construcții aferente	3512,91 mp	3,42%
- Zonă căi de comunicație rutieră si construcții aferente	5710,94 mp	5,56%
- Zonă păduri, plantații protecție/ livezi	2644,34 mp	2,57%
TOTAL	102736,39 mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

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

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

2.7. Probleme de mediu

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

Terenurile de pe amplasament sunt in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor. Desi zona este reglementata ca zona industrială, activitatea reala este de comert si prestari servicii, depozitare.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenurile sunt situate intr-o zona relativ noua de dezvoltare, cu construcții industriale, comerciale si locuinte.

Dezvoltarea economica și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se gaseste in partea nordică a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual. Atractivitatea pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale in cadrul zonei analizate se poate observa prin multitudinea de P.U.Z.-uri aprobate in zona ce au ca obiect construirea de locuinte.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.149 din 01.04.2021

Funcțiunea actuala: curți construcții – zona industrială

Terenul se afla in zona „ B ” de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 13 – zona unitatilor industriale si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

Terenurile, in suprafata totală de 52378,00mp, sunt situate in intravilan si au destinatia de curti-construcții. Se află in proprietatea S.C. DANLIN XXL S.R.L. conform contractelor de vanzare-cumparare autentificate sub nr. 3570 si nr. 3569 din 23.12.2020 si conform actului de dezmembrare nr. 876 din 25.08.2021, inscise in Cartea funciara Roman la nr. 60600 și 60601.

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

Asupra terenurilor nu greveaza sarcini si nu sunt notate litigii.

Conform codului fiscal, terenurile sunt incluse in zona B de impozitare, folosinta actuala de curti-construcții.

Conform Planului Urbanistic General, terenurile sunt situate in Unitatea teritoriala de referinta nr. 13, zona I, zona unitatilor industriale si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

Avizul de oportunitate al Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 4 din 30.06.2021 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Prin adresa nr. 1825/ZE/25.05.2021, Compania Judeteana Apa Serv SA a acordat aviz favorabil pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu enrgie electrica

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil CTE nr. 63 din 25.06.2021 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu gaze naturale

Delgaz Grid S.A. a emis avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 213033684 din 18.05.2021 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de telefonizare

SC Telekom Romania Communication SA, a emis avizul favorabil nr. 187 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de securitate la incendiu

Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Petrodava” al Judetului Neamt a emis avizul favorabil de cu nr de inregistrare 3855413 din 07.10.2021 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Procesl Verbal de receptie OCPI, prvind lucrarea 1367 din 05.10.2021

Lucrarea analizata “Plan topografic suport tehnic intocmit in scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA**

MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman, a fost declarata ADMISA.

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 13 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- I – zona unitati industriale/ depozitare - dominanta;
- Is – zona institutii si servicii publice (Isî, Isco, ISt);
- GC – zona gospodarie comunală (GCc, GCs);
- ZCPMIS M – zona protejata a Cimitirului Municipiului Roman;
- CC – zona cai de comunicatie si constructii aferente (CCr, CCf);
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu maxim P+1,2 si respectiv maxim P+4 niveluri;
- S – zona terenuri cu destinatie speciala;
- A – zona unitati agro-zootehnice (Asu);

Pentru functiunea existenta I – zona unitati industriale:

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt P.O.T. = 50% si C.U.T. = 2,5

Regim maxim de inaltime: P+4E si H max=16,00m.

Utilizari admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- sedii de companii și firme;
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.
- depozitare en-gros;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizari admise cu conditionari:

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren (Smax=3000 mp ADC – 1500 mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

Utilizari interzise:

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulatiei

Locuintele colective vor fi deservite de circulatii carosabile si pietonale prin indermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladiri cat si a autovehiculelor in interiorul amplasamentului.

Acestea se constituie din:

- Strada Mihai Viteazu de 10,50m latime, existenta, amplasata in partea de Sud a terenului. Aceasta are doua sensuri de mers cu o banda pe fiecare sens. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului. Accesul se face printr-o alee de acces existenta, de 7,00m latime, cu doua sensuri de mers si o banda pe fiecare sens. Accesul este cu relatie stanga-dreapta si iesire relatie stanga-dreapta ce va fi marcata cu indicatorul rutier "STOP";
- Strada Tirului, cu latimea de 7,00m, amplasata pe latura de Vest a terenului. Aceasta are dublu sens de circulatie, cu o banda de mers pe sens. Accesul propus va fi cu relatie stanga-dreapta si iesire relatie stanga-dreapta ce va fi marcata cu indicatorul rutier "STOP". De asemenea se va realiza si o iesire cu sens unic cu relatie stanga-dreapta ce va fi marcata cu indicatorul rutier "STOP". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre locuintele colective propuse va fi asigurat prin trotuare de 1,50m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se va asigura din strazile existente cu dublu sens adiacente imobilului studiat.
- Pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere se vor amenaja platforme specifice in incinta.
- Imobilul va dispune de spatii de parcare dimensionate conform reglementarilor din R.G.U. prin H.G. 525/1996, anexa 5.

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

- pentru construcții administrative vor fi prevăzute cate un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- pentru construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de slavare, farmacii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.
 - pentru construcții de locuințe colective va fi prevăzut cate un loc de parcare la 2-10 apartamente, cu acces și lot în comun.

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

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenurile sunt situate in Nordul Mun. Roman, pe strazile Mihai Viteazu si Tirului. Constructiile propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+8 cu inaltimea maxima de 29m.

Cladirile vor fi formate dinr-un singur corp de cladire cu cote gabaritice detaliate in plansa U05 – Plan posibilitati de mobilare urbana.

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

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

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

Pentru zona studiata in suprafata totala de 102736,39mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare P, P+2	17616,76	17,15	19284,46	18,77
Zona locuinte colective si functiuni complementare > P+2	0,00	0,00	3432,22	3,34
Zona unitati industriale/ depozitare	73251,44	71,30	20214,34	19,68
Zona cai ferate si constructii aferente	3512,91	3,42	0,00	0,00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	5710,94	5,56	16339,49	15,90
Zona paduri, plantatii protectie/ livezi	2644,34	2,57	4796,30	4,67
Zona mixta de institutii, servicii de interes general, locuinte colective si functiuni complementare P+4-8E	0,00	0,00	38669,58	37,64
TOTAL	102736,39	100,00	102736,39	100,00

Indici urbanistici

Zona locuinte individuale si functiuni complementare P, P+2

S teren existent=17616,76mp

S teren propus=19284,46mp

Existent

A.C.=3007,76mp

A.D.=3466,38mp

P.O.T.=17,07%

C.U.T.=0,19

Propus

A.C.=3007,76mp

A.D.=3466,38mp

P.O.T.=15,59%

C.U.T.=0,18

P.O.T. maxim propus=25,00%

C.U.T. maxim propus=0,75

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Zona locuinte colective si functiuni complementare >P+2

S teren existent = 0,00mp

S teren propus = 3432,22mp

Existent

A.C.=0,00mp

A.D.=0,00mp

P.O.T. existent=0,00%

C.U.T. existent=0,00

Propus

A.C.=2062,39mp

A.D.=10203,59mp

P.O.T. propus=60,08%

C.U.T. propus=2,97

P.O.T. maxim propus=25,00%

C.U.T. maxim propus=1,50

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Zona unitati industriale/ depozitare

S teren existent = 73251,44mp

S teren propus = 20214,34mp

Existent

A.C.=13623,50mp

A.D.=24133,39mp

P.O.T. existent=18,59%

C.U.T. existent=0,32

Propus

A.C.=11561,11mp

A.D.=13929,80mp

P.O.T. propus=57,19%

C.U.T. propus=0,68

P.O.T. maxim propus=25,00%

C.U.T. maxim propus=2,50

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Zona cai ferate si constructii aferente

S teren existent=3432,22mp

S teren propus=0,00mp

Existent

A.C.=0,00mp

A.D.=0,00mp

P.O.T. existent=0,00%

C.U.T. existent=0,00

Propus

A.C.=0,00mp

A.D.=0,00mp

P.O.T. propus=0,00%

C.U.T. propus=0,00

P.O.T. maxim propus=conform studiilor de specialitate
C.U.T. maxim propus=conform studiilor de specialitate
(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente

S teren existent=5710,94mp

S teren propus=16339,49mp

Existent

A.C.=0,00mp

A.D.=0,00mp

P.O.T. existent=0,00%

C.U.T. existent=0,00

Propus

A.C.=0,00mp

A.D.=0,00mp

P.O.T. propus=0,00%

C.U.T. propus=0,00

P.O.T. maxim propus=50,00%
C.U.T. maxim propus=15mc/mp teren
(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Zona paduri, plantatii protectie/ livezi

S teren existent = 2644,34mp

S teren propus = 4796,30mp

Existent

A.C.=0,00mp

A.D.=0,00mp

P.O.T. existent=0,00%

C.U.T. existent=0,00

Propus

A.C.=0,00mp

A.D.=0,00mp

P.O.T. propus=0,00%

C.U.T. propus=0,00

P.O.T. maxim propus=0,00%
C.U.T. maxim propus=0,00
(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Pentru terenurile aflate in proprietate privata in suprafata totala de 52378,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona mixta, institutii si servicii de interes general, locuinte colective si functiuni complementare P+4-8E	0,00	0,00	38669,58	73,83
Zona unitati industriale/ depozitare	50453,24	96,33	848,36	1,62
Zona cai ferate si constructii aferente	1924,76	3,67	0,00	0,00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0,00	0,00	10620,25	20,28
Zona paduri, plantatii protectie/ livezi	0,00	0,00	572,11	1,09
Zona locuinte individuale si functiuni complementare P, P+2	0,00	0,00	1667,70	3,18
TOTAL	52378,00	100,00	52378,00	100,00

Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent=0,00%

P.O.T. maxim propus=40,00%

Regim de inaltime max. propus=P+8

C.U.T. existent=0,00

C.U.T. maxim propus=3,00

H max. propus=29,00m

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

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

Pe terenul studiat nu există rețea electrică. În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare

de la Delgaz Grid Neamt. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric prin bransamente propuse, suficiente pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face într-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

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

INSTALATII DE PROTECTIE:

Protectia la incendiu – nu este cazul

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

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

Canalizare exterioară :

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

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

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

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

GOSPODARIA COMUNALA:

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

Construcții și rețele pentru utilități

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

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

3.6. Protectia mediului

Amplasamentul se gasteste in partea sudica a Mun. Roman. Zona studiata este libera de constructii. Terenurile care au generat studiul sunt libere de constructii. Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exeptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Terenul este amplasat in loc ferit de surse de poluare si de orice elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

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

Depozitarea materialelor de constructie se va face intr-o locatie stabilita de constructor si cu acordul autoritatilor, in afara incintei. Betoanele si mortarele se vor prelua de la statiile de preparare

betoane si mortare. Alte materiale care nu necesita pregatirea in sit, vor fi realizate intr-o locatie diferita si vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse in opera. Se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule si zgomot.

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

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

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

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

In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va incadra in limitele stabilite prin Ord. 10009/88 si Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

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

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

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

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale, carosabile si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisajere, etc
- zona va fi echipata edilitar complet si se va da o deosebita atentie iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.7. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin realizarea unei trame stradale, de spatii verzi si/sau plantate, prin dotarea cu vegetatie medie si inalta, prin realizarea de spatii publice dotate cu mobilier urban: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

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

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

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

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției. După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

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

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



Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae