

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectului de investiție: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru parcelare teren, construire 4 locuinte P+M, imprejmuire si racorduri la utilitati

Zona: mun. Roman, jud. Neamt
Beneficiar: Bâzgan Mihaela
Amplasament: NC 59702 / NC 59396, Str. Viitorului, FN, mun. Roman, jud. Neamt
Data întocmirii: ianuarie 2022



1.2. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, initiatorii planului urbanistic doresc parcelarea terenului în suprafața de 17100 mp în 15 parcele în scopul construirii de locuinte unifamiliale, regim maxim de înălțime P+1, 2E. Loturile vor avea suprafețe cuprinse între 1027 și 1100 mp și un lot cu suprafața de 3870 mp acesta deservind ca drum de acces.

Beneficiarii detin terenurile cu suprafața de 17100 mp situat în jud. Neamț, mun. Roman, conform ridicării topografice, având funcțiunea actuală aprobată prin Planul Urbanistic General –UTR 19, de zona pentru locuinte și funcțiuni complementare.

Zona propusă pentru studiu are acces la strada Viitorului.

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

- Parcelarea terenului
- Construirea de locuine unifamiliale pe loturi individuale.
- Conformarea accesului carosabil și pietonal la nivelul parcelelor.
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute în P.U.Z. s-au 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 căile de comunicație rutieră importante.

1.3. Surse documentare

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

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 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.

O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor

CAP. II. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul mun. Roman, str. Viitorului, FN, jud. Neamț, sau identificate prin numerele cadastrale NC 59702/ NC 59396 / NC 56817

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru clădiri rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele comunei 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 cât și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se găsește în partea sudică a mun. Roman, în zona se află câteva construcții cu regim redus de înălțime cât și terenuri pe care nu se află construcții, zona fiind în dezvoltare.

Terenul este situat într-o zonă inclusă în intravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. – partial UTR 19, Roman

Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic întrucât zona este foarte slab construită.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul mun. Roman, avand iesire strada Viitorului cat si la un drum de exploatare in partea de est a amplasamentului. Suprafata terenului este de 17100 mp.

Zona reglementata are urmatoarele vecinatati:

Nord - teren liber de constructii NC 58795;

Vest: - Strada Viitorului

Sud: - NC 50898 / NC 53594 / NC 59128 / Mun. Roman / NC 57318

Est: - drum de exploatare



2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 17100 mp din intravilanul mun. Roman si este alcatuita din terenurile cu nr. Cadastrale: NC 59702 / NC 59396 / NC 56817

Suprafata terenului este paroximativ plana si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei propuse.

Adancimea de inghet este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

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

- Incarcare seismica $ag = 0.35$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismica VII (exprimata in grade MSK).

- Incarcare din vant: conform hartii de zonare a incarcarilor date de vant – $p_v = 0.6kPa$.

- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarilor date de zapada – $S_0 = 2.5kPa$.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismica, mun. Roman, zona amplasamentului se inscriu in zona C si se incadreaza in urmatorii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: $k_s = 0,25$; perioada de colt $T_c = 1,0 s$, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului mun. Roman, tinand seama de geomorfologie si natura terenurilor de fundare, determina variatii ale intensitatii seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul mun. Roman se inscrie in sectorul de clima continentala, dinamica atmosferei caracterizandu-se printr-o predominanta a vanturilor de nod-est. In conditiile acestor dinamici atmosferice si a regimului termic, cantitatea anuala a precipitatiilor atinge 550mm/mp.

Mun. Roman se incadreaza intr-o unitate climatica de nuanta continentala, cu ierni reci si veri calduroase si cu o predominare a circulatiei atmosferice dinspre nord si nord-vest. Oscilatiile climatice au o amploare mare atat ca efect al circulatiei generale a atmosferei, cat si ca al influentelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbarile rapide de fronturi atmosferice in perioada de tranzitie-primavara-toamna favorizeaza producerea brumelor tarzii si respectiv timpurii. Acestea provoaca uneori pagube insemnate; vanturile predominante sunt dinspre nord-vest si nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est si sud-est.

Regimul precipitatiilor prezinta cantitati mici iarna si mari vara.

2.4. Circulatia

In situatia existenta, accesul la teren este realizat pe latura vistica prin intermediul strazii Viitorului (imbracaminte asfaltica). Legatura cu mun. Roman se realizeaza in prezent prin intermediul strazii Viitorului (imbracaminte asfaltica). Starea drumurilor permite circulatia auto cat si pietonala.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile in suprafata de 17100 mp care fac obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Băzgan Mihaela si Tănase Adrian – Alin si sunt libere de constructii, avand nr cadastrale NC 59702 / NC 59396 / NC 56817

Zona analizata in suprafata de 50000 mp prezinta urmatoarele zonificari functionale:

Zona locuinte individuale si functiuni complementare	37889 mp	75,78 %
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	3075 mp	6,15 %
Zona unitati industriale / de depozitare	9036 mp	18,07
TOTAL	50000 mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

Unitatile existente in zona sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

-retea de alimentare cu apa – nu exista in zona analizata, cea mai apropiata retea de alimentare cu apa se afla aplasata pe str. Viitorului

- canalizarea – nu exista in zona analizata, cea mai apropiata retea de canalizare se afla aplasata pe str. Viitorului
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza prin CT proprie;
- alimentarea cu gaze naturale – nu exista in zona analizata, cea mai apropiata retea de alimentare cu gaze naturale se afla aplasata pe str. Viitorului
- alimentarea cu energie electrica- , se realizeaza din reseaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;
- telecomunicatii, mun. Roman, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reseaua nationala, prin retea subterana si aeriana.

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.

Terenul de amplasament este in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul este situat intr-o zona relativ noua de dezvoltare foarte slab construita.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele comunei 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 sudica a mun. Roman, in zona se afla cateva constructii cu regim redus de inaltime cat si terenuri pe care nu se afla constructii, zona fiind in dezvoltare.

Terenul este situat intr-o zona inclusa in intravilanul mun. Roman odata cu aprobarea P.U.G. –si UTR 19, Roman.

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.240 din 24.05.2021

Categoria de folosinta a terenului: curti constructii si arabil

Terenul se afla in zona „ A ” de impozitare

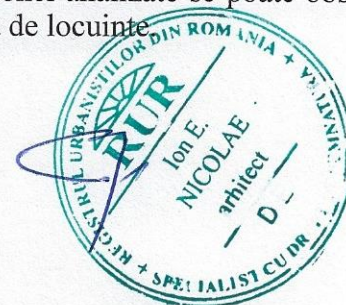
Terenul se afla in UTR 19 zona pentru locuinte individuale cu P, P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

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

Conform adresei nr 79917 din 22.10.2021, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbansim a mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 7 din 19.011.2021 pentru Elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru parcelare teren, construire 4 locuinte P+M, racorduri la utilitati si imprejmuire teren generat de terenurile in suprafata de 17100 mp situat in intravilanul mun. Roman, str. Viitorului, FN, jud. Neamț, sau identificate prin numerele cadastrale NC 59702 / NC 59396 / NC 56817, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de alimentare cu gaze naturale

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 213353724 din 29.10.2021 pentru **lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE PATRU LOCUINTE P+M, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman**



Avizul de alimentare cu apa

Apa Serv S.A. a acordat avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 20423 din 29.10.2021 pentru **lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE PATRU LOCUINTE P+M, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN** cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman

Avizul de salubritate

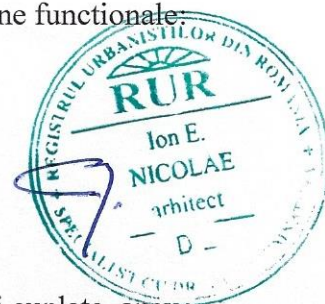
S.C. ROSSAL S.R.L. – ROMAN a acordat avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 4315 din 24.05.2021 pentru **lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE PATRU LOCUINTE P+M, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN** cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman

Prevederi ale Planului Urbanistic General al mun. Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR 19 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- – zona pentru locuinte si functiuni complementare;
- – zona pentru institutii publice si servicii;
- – zona pentru cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente;

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt P.O.T. = 25% si C.U.T. = 0,75



Utilizari permise:

Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;

Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;

Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.); Echipamente publice de nivel rezidențial.

Utilizari permise cu conditionari:

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

Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc, după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;

Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale - după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr .33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private

Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

Nu sunt permise:

Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.

Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;

Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenului este aproximativ plana. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spatii verzi in interiorul parcelei care vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructia propusa va presupune echiparea cotei 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 considerabile.

3.3. Modernizarea circulatiei

Accesul in zona studiata se va realiza prin circulatii carosabile racordate la strada Viitorului existent ce face legatura cu mun. Roman. Accesul auto si pietonal la fiecare dintre proprietati se realizeaza prin suprafate asfaltate/pavate respectiv trotuare racordate la drumul propus.

Acestea se constituie din:

- Drum carosabil de 7.00m latime propus cu acces din strada Viitorului, cu doua sensuri de mers, o singura banda pe sens de 3,50m latime. Acesta este amplasat pe axul longitudinal al terenului, directia vest - est. La iesirea din zona studiata in strada Viitorului va fi amplasat semnul rutier STOP.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens propusa.
- Intrucat colectarea deseurilor se va face prin europubele si zona reglementata este de locuinte individuale nu este necesara amenajarea unei platforme de depozitare a deseurilor,
- Fiecare parcela va dispune de acces carosabil cu latime de minim 4,00 m, parcajul fiind realizat in interiorul parcelelor.

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat este amplasat in intravilanul mun. Roman, avand iesire directa strada Viitorului ce face legatura intre zona studiata si mun. Roman.

Constructiile propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+1, 2E cu inalimea maxima de 10m.

Pentru fiecare lot propus in parte, constructiile vor fi formate dintr-un singur corp de cladire cu cote gabaritice detaliate in plansa U2 – Reglementari Urbanistice.

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 construbile, 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 unei se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitectural;
- realizarea unei zone de locuinte individuale;
- amplasare, retrageri conform plansei U2 – Reglementari Urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatarea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajarilor propuse.

Pentru terenurile aflate in proprietate privata in suprafata de 17100mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	13228,00	77,36	13228.00	77,36
Zona circulatiei rutiere	3872.00	22,64	3872.00	22,64
TOTAL	17100.00	100.00	17100.00	100.00

Indici urbanistici amplasament	Existent	Propus
Arie construire	00.00	4275.00
Arie desfasurata construita	00.00	12825.00

P.O.T. existent = 00,00%
C.U.T. existent = 00.00

P.O.T. maxim admis = 25.00%
C.U.T. maxim admis = 0,75

Pentru zona analizata in suprafata de 50000,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	37889.00	75,78	34014.00	68,03
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	3075.00	6,15	6950.00	13,90
Zona unitati industriale / de depozitare	9036.00	18,07	9036,00	18,07
TOTAL	50000.00	100.00	50000.00	100.00

Indici urbanistici zona studiu

P.O.T. existent = 3,97%
C.U.T. existent = 0.06

Propus

P.O.T. maxim propus = 25.00%
C.U.T. maxim propus = 0,75

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE EDIFICABILE

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 3.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 4.00 m față de limita la strada a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

3.5. Dezvoltarea echipării 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 terenurile studiate 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 E-ON Neamt. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face intr-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

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

INSTALATII DE PROTECTIE:

Protecția la incendiu – nu este cazul



INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Mun. 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 racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Mun. Roman dispune de un sistem centralizat de canalizare atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Racordarea pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de canalizare și elementele construcției, cu avizele necesare.

Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin rigole și directionate.

Evacuarea apelor uzate menajere din clădire se va face pe traseul cel mai scurt, în camerele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul clădirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.ON Gaz Distribuție. Racordul va fi realizat din strada adiacentă amplasamentului astfel încât să se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalația de utilizare gaze naturale proiectată, printr-o conductă în montaj subteran. Instalația interioară de joasă presiune va fi montată între electrovana de gaz și receptorii legal aprobati.



GOSPODARIA COMUNALA:

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate în europubele. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei comunei.

Construcții și rețele pentru utilități

Pentru asigurarea condițiilor specifice corespunzătoare, obiectivul va avea asigurate utilitățile necesare astfel:

- asigurarea cu apă rece – pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zonă;
- asigurarea evacuării la canalizare – pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zonă.
- asigurarea cu energie termică - centrală termică proprie;
- asigurarea cu energie electrică - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate.

3.6. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea sudică a mun. Roman. Zona studiată este parțial liberă de construcții. Terenurile care au generat studiul sunt libere de construcții. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Terenul este amplasat în loc ferit de surse de poluare și de orice elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața locatarilor.

Executantul lucrărilor de construcție va asigura ca zona de șantier să fie împrejmuțată cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei și în exteriorul acesteia vor fi amplasate inscripționari din care să reiasă denumirea lucrării și executantul acesteia, astfel încât să nu se permită accesul persoanelor străine în acest perimetru. Se vor lua măsuri de pază suplimentară pentru perioadele de repaus atât pentru evitarea efracțiilor și furturilor cât și pentru a se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de construcție se va face într-o locație stabilită de constructor și cu acordul autorităților, în afara incintei. Betoanele și mortarele se vor prelua de la stațiile de preparare betoane și mortare. Alte materiale care nu necesită pregătirea în situ, vor fi realizate într-o locație diferită și vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse în opera. Se va diminua la minim înălțimea de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule și 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 OMS 119/2014 republicat 2018. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statiile de Inspecție Tehnica autorizate, iar viteza de circulare a acestora, in interiorul parcului se va restrictiona la 5 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 depozitate 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 si carosabile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisagere, 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. DAC PROFESIONAL S.R.L.** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului.

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de aprobare a reglementărilor prevăzute prin prezenta documentație. 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 avizarii cat si aprobarii acestuia, 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. DAC PROFESIONAL S.R.L.
Arh. Ababei Dan



Proiectant de specialitate,
B.I.A ION NICOLAIE
urb. Ion Nicolaie

