

PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

PROIECT

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

- | | |
|-----------------------------|--|
| ➤ <u>OBIECTIV</u> | - LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI |
| ➤ <u>BENEFICIAR</u> | - AYHAUS INVEST s.r.l. Lețcani, jud. Iași |
| ➤ <u>ADRESA</u> | - Roman, str. Cocorului, jud. Neamț |
| ➤ <u>NR. PROIECT</u> | - 659-04A/2020 – faza P.U.Z. |
| ➤ <u>PROIECTANT</u> | - 3C PROIECT s.r.l. Piatra Neamț
arhitectură - arh. Andrei CIUBOTARU

instalații – ing. Georgiana BUCUREȘTEANU |

CUPRINS

P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1 Date climatice
 - 3.1.2 Date seismice
 - 3.1.3 Date geotehnice
- 3.2. Prevederile P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Valorificarea cadrului urban
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU DE URBANISM

P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI |
| - Beneficiar | - AYHAUS INVEST s.r.l. Lețcani, jud. Iași |
| - Amplasament | - Roman, str. Cocorului |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 659-04A/2020 – faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 59861 situat în intravilanul municipiului Roman, urmează a fi lotizat și destinat amplasării de locuințe individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, imprejmuiți), extinderi și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor și funcțiilor complementare, comerț și servicii, sunt situate în intravilanul municipiului Roman în zona de nord-est a cestuia și se afla în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism nr. 92/25.02.2020, terenul este încadrat în UTR 17, zona funcțională L-locuințe, subzona L2 – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime max. P+2^E, și zonă mixtă – locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea. Folosinta actuala a terenului este arabil.

Anterior elaborării documentației la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. Roman aprobat prin H.C.L. nr. 125/2010.

Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu topo și geotehnic).

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării documentației la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. Roman aprobat prin H.C.L. nr. 125/2010.

Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu geotehnic și topografic).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Roman jud. Neamț, în zona de nord-est a acestuia, fiind delimitat la nord, est și vest de proprietăți particulare și la sud de str. Cocorului.

Folosința actuală a terenului este arabil.

2.2. Evoluția zonei

În ultima perioadă se constată creșterea interesului pentru locuințe individuale, mai ales în zone ale municipiului mai puțin aglomerate. Faptul că zona păstrează caracterul preponderent rezidențial este un avantaj în opțiunea populației. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare din punct de vedere rezidențial.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punctul de vedere al florei și vegetației este caracterizată ca zonă cu culturi agricole. Restrângerea activităților agricole, dar și cadrul natural sunt argumente că funcțiunea inițială nu mai este de actualitate.

Municipiul Roman este așezat 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. Terenul este relativ plat cu o declivitate ușoară spre str. Cocorului.

Retea hidrografică

Stratul acvifer freatic este prezent în subteranul amplasamentului la adâncimi mai mari de 6,00 m de la 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.

Condițiile geotehnice sunt favorabile construirii nefiind pericol privind riscurile naturale.

2.4. Circulația

Terenul studiat pe care se dorește realizarea investiției, are acces la str. Cocorului pe latura de sud, cu legătură în str. Bogdan Dragoș prin str. Tinosului.

În străzile prezent str. Cocorului este în curs de amenajare, fiind realizate lucrări pentru extinderea rețelelor edilitare.

Traficul este redus, fiind compus în principal din riverani, iar zona fiind slab populată.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se află terenuri a caror destinație este de arabil. Zona învecinată pe latura de vest este neconstruită până la intersecția cu str. Tinosului, iar pe latura de est prima locuință este la circa 150m. Terenurile adiacente sunt folosite pentru culturi agricole sau pentru pășunat.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI REESITE DIN ANALIZA ZONEI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Zona functionala	Terenuri agricole necultivate, cu vegetație spontană	Reconversia functionala a zonei existente, in zona pentru locuințe individuale
Fond construit si utilizarea terenurilor	Fondul construit existent este slab calitativ, alcatuit din cladiri amplasate haotic, fara coerență	Reglementarea zonei din punct de vedere al condițiilor de amplasare - alinieri, retrageri
Circulatii auto si pietonale	Tramă stradală nedefinită Lipsa trotuare, piste pentru biciclete;	Organizarea circulatiilor si acceselor auto si pietonale. Lărgirea și modernizarea tramei stradale
Rețele utilități		Zona este în curs de execuție a extinderilor pentru rețele de utilități
Probleme de mediu	Emisii de praf datorita suprafetelor mari de terenuri neamenajate; Spatii verzi neitretinute si destructurate.	Organizare funcțională strictă, reguli de amplasare și conformare

Regimul juridic al terenurilor este reprezentat grafic în planșa U1 – situația terenurilor și cuprinde terenuri proprietate privata, delimitate de terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului.

2.6. Echiparea edilitara

În prezent, zona studiată este deservită sau se execută lucrări de extindere pentru rețele de apă, canalizare și gaz.

2.7. Probleme de mediu

Unul dintre obiectivele principale ale autorității publice locale este promovarea și dezvoltarea zonei în armonie cu strategiile durabile de protecție a mediului înconjurător. Aria studiată are un bun potențial rezidențial și există riscul, în cazul nerespectării regulilor de vizitare și a măsurilor impuse, ca valorile patrimoniului natural să fie afectate în mod ireversibil, de aceea se propune dezvoltarea zonei în mod controlat.

o Calitatea climatului

Zona climatica in care se incadreaza teritoriul municipiului Roman apartine climatului temperat continental cu nuante mai aspre datorate circulatiei aerului dinspre vest, pe culoarul depresionar al Moldovei. Temperatura medie anuala are valori cuprinse intre 8 si 9 °C, cu minime de – 33 °C. (la Roman) si maxime de + 39 °C (la nord de Roman). Valoarea medie multianuala a precipitatiilor atmosferice este de cca. 530 mm, cu o evapo-transpiratie putand ajunge la 450 mm. Directia predominanta a vantului este dinspre vest si nord-vest, in valea Siretului, circulatia aerului facandu-se insa dinspre nord sau dinspre sud. Viteza medie a vantului este de 4 m/s.

Clima este propice dezvoltării așezărilor umane, nefiind semnalate și caracteristice fenomenele extreme (temperaturi, regim pluviometric, vânturi puternice).

○ **Calitatea aerului**

Cea mai mare parte a noxelor și pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone în construcție, cele aflate în stare de degradare sau terenuri libere necultivate. De asemenea, traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului în zona.

○ **Calitatea apei**

În zona nu există activități care să determine infestarea apei din pânzele freatice. Conform studiilor, apa are caracter slab acid și o slabă concentrație magneziană. Agresivitatea acidă și magneziană asupra betoanelor și metalelor este slabă. Prin proiectare, conform concluziilor studiului geotehnic ce se întocmește pentru proiectul tehnic al fiecărui obiectiv implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

○ **Calitatea solului**

În prezent, în zonă nu se semnalează poluarea solului.

○ **Protecția nivelului fonic**

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 20 Db.

În prezent, în zona studiată s-au identificat ca eventuale probleme cu impact potențial asupra mediului depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere și amplasarea de construcții neautorizate.

2.8. Opțiuni ale populației

Oportunitatea principală a amplasamentului o reprezintă accesibilitatea bună, echiparea edilitară, precum și caracterul preponderent rezidențial.

Detinătorii de terenuri din zonă optează pentru modificarea funcțională în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea și modernizarea localității.

Punctul de vedere al beneficiarului:

Deoarece în zonă terenul este valoros sub aspect imobiliar, iar studiul de piață arată o cerință în creștere pentru locuințe individuale, se dorește lotizarea acestuia în vederea construirii de locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim S+P+1^E).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza și concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul în lucru rezultă oportunitatea dezvoltării zonei funcționale pentru locuințe, controlat și etapizat în baza unor reglementări urbanistice ce fac parte integrantă din documentație.

Din punctul de vedere al încadrării în localitate reglementările vor cuprinde:

- studiul volumetric al obiectivelor propuse în concordanță cu urmărirea îmbunătățirii aspectului vizual al zonei de proximitate.

Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra circulației zonale se va reglementa îmbunătățirea următoarelor aspecte:

- crearea de accesibile carosabile pentru public, evacuare deșeurilor;

- crearea de locuri de parcare pentru locuitorii din zonă și vizitatori;

Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra mediului se va urmări creșterea calității condițiilor de viață pentru locuințele aflate în proximitate prin:

- creșterea calității spațiilor plantate și protecția spațiilor rezidențiale față de funcțiunile complementare admise și față de circulație carosabilă prin plantații, spații verzi;
- păstrarea prin acest tip de reglementări a calității aerului;
- păstrarea indicilor de zgomot la nivelul actual, prin utilizarea în timpul execuției de utilaje silențioase, performante, prin modul de amplasare al centralelor termice, de ventilație a altor surse de poluare sonoră, la distanța față de spațiile de locuit și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislația în vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei clădirilor se va face în concordanță cu normele de însorire din Legea Locuintei, păstrându-se un procent de însorire de minimum 2 ore pe zi pentru orice construcție existentă în zonă;

Realizarea de funcțiuni, utilizarea de materiale de construcții, dimensionări de fluxuri se vor face în concordanță cu normele de protecție a mediului, normele sanitare și PSI în vigoare.

Se vor mai reglementa următoarele:

- circulația juridică a terenurilor;
- finisaje admise;
- măsuri pentru refacerea spațiilor verzi;
- măsuri pentru protecția mediului;
- măsuri de protecție pentru respectarea normelor sanitare, P.S.I. față de vecinătăți;
- racordul la principalele utilități.
- organizarea lucrărilor de șantier;
- măsuri pentru menținerea în timp a construcțiilor și amenajărilor

Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament

3.1.1 Date climatice

Zona de acțiunea a vantului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra c-tiilor. Acțiunea vantului" - NP - 082 - 04)

- viteza caracteristică a vantului (având $T=50$ ani) = 30 m/s
- presiunea de referință a vantului (având $T=50$ ani) = 0,50 kPa

Zona de acțiune a zapezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zapazii asupra c-tiilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2005)

- valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol: $S(0,k) = 2,50\text{KN/mp}$

3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2006):

Din punct de vedere seismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul considerat se încadrează conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1/2013, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- accelerația de proiectare a terenului este $a_g = 0,30g$
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu Geotehnic):

Structura geologică:

- 0,00-0,50 m = sol vegetal;
- 0,50-1,50 m = argilă galbenă
- 1,50-3,40 m = argila galben-cafenie cu zone negre;
- 3,40-6,00 m = argila galben-cafenie cu zone cenușii și fragmente de gresie;
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- $p_{conv} = 200$ kPa.

Pe amplasamentul fiecărui obiectiv propus se va lua în considerare studiul geotehnic cerut prin certificatul de urbanism.

3.2. Prevederile P.U.G.

Conform PUD mun. Roman, terenul este încadrat în UTR 17, zona funcțională L-locuințe, subzona L2 – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime max. P+2^E, și zonă mixtă – locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.

Folosința actuală a terenului este arabil.

Accesibilitatea bună, echiparea edilitară, precum și caracterul preponderent rezidențial. constituie un avantaj.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea de șes a teritoriului administrativ al mun. Roman și întrunește condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale. Valorificarea cadrului natural specific zonei este favorizată datorită conformării terenului și expunerii favorabile.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat are asigurat accesul auto și pietonal precum și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor din str. Cocorului, stradă ce necesită operațiuni de lărgire și modernizare.

Accesele la loturile propuse se fac fie direct din str. Cocorului (Lot 1 și Lot 2) fie din calea de acces proiectată (Lot 23) cu lățime de 6,00m și trotuar adiacent de 1,00m pe latura de vest.

Pe latura de nord este amenajată o parcare pentru vizitatori și un ses giratoriu pentru întoarcerea autovehiculelor.

Traficul preconizat a fi atras de acest obiectiv este alcătuit din autoturismele proprietarilor din zonă.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare a municipiului rezulta ca funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire.

Investiția propusă înseamnă lotizarea terenului în vederea amplasării de locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim S+P+1^E), împreună împrejmuirea terenului și amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă.

BILANȚ TERITORIAL	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe	-	-	0,55	33,34
teren liber cu vegetație spontană	1,25	75,76	-	-
circulații carosabile și pietonale	0,04	2,42	0,40	24,24
spații verzi și plantate	0,36	21,82	0,70	42,42
TOTAL	1,65	100,00	1,65	100,00

INDICATORI URBANISTICI

a). Indici de control

S teren proprietate	-	17200,00 mp
S 21 loturi pt. locuințe	-	13260,00 mp
S 22 lot loc joacă	-	384,00 mp
S 23 lot drum, trotuar, parcări	-	3564,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

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

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,60

d). Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim reglementat pentru zona de locuinte **S+P+1^E**.

$H_{MAX. atic} = 8,00 \text{ m}$, $H_{MAX. COAMA} = 12,50 \text{ m}$

Pe zone functionale procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate in regulamentul de urbanism.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilitare în zona studiată (extinderi rețele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii al municipiului.

a) Rețele alimentare cu apa potabila si canalizare

In prezent, in zona amplasamentului studiat, exista retea de distributie apa potabila, canalizare menajeră și gaz.

Alimentare cu apa se va realiza de la rețeaua existentă în zonă sau dintr-o sursă proprie cu puț și hidrofor.

Executia extinderii rețelei de apa potabila, a rețelilor de distributie din incinta si a bransamentelor propuse se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate intocmit de o firma sau persoana autorizata in domeniu.

Canalizare menajeră se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

Executia extinderii rețelei de canalizare din incinta si a bransamentelor propuse se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate intocmit de o firma sau persoana autorizata in domeniu.

b) Rețele alimentare cu energie electrica

In zona studiată există o linie electrică aeriană de medie tensiune.

Alimentarea obiectivelor propuse in aceasta zona se va face de la rețeaua existentă în zonă

Liniile electrice de joasa tensiune se vor dezvolta de-a lungul a acceselor. Aceste rețele vor fi de preferință subterane.

c) Rețele alimentare cu gaze naturale

In zona studiata exista rețea de alimentare cu gaze naturale. Incalzirea obiectivelor propuse și prepararea apei calde menajere se va realiza cu centrale termice proprii alimentată cu gaz metan.

3.7. Protecția mediului

○ **Calitatea solului**

Prin amplasarea investitiei preconizate se va avea grijă de a nu se infesta solul cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare. De asemenea se va limita locul de funcționare al șantierului și se va realiza o strictă gestionare a deșeurilor astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei. Dupa finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrulul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidență.

○ **Protectia nivelului fonic**

Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în acești parametri.

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a rețelilor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu au fost identificate in zona studiata obiective de utilitate publică necesare functionarii zonei cu exceptia celor legate de racordarea la căile de circulatie si extinderi și branșări la retele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zonă, exploatarea putand fi ulterior preluata de unitatile specializate in domeniu.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile formulate in prezentul P.U.Z. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al mun. Roman si corespund cu politica locala de dezvoltare.

Principale prioritati de interventie constau in realizarea cailor de comunicatii si echipare tehnico-edilitara.

În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU