

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectivului de investiție: **ELABORARE SI APROBARE PUZ
LOTIZARE TEREN SI REGELEMENTARI ZONA
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

- 1.2. Zona: mun. Roman, jud. Neamț
1.2. Beneficiar: GHERGHEL GALAN MARIUS si GHERGHEL GALAN ELENA-RAMONA
1.3. Amplasament: N.C. 55338, tarla „SCASZ”, mun. Roman, jud. Neamț
1.4. Proiectant general: S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L., CUI 43026683, J27/744/2020
– birou de proiectare și arhitectură
Arh. Dan Ababei
Com. Horia, sat Horia, str. Cîmpului, nr. 56
1.5. Număr proiect: 23/2021
1.6. Data întocmirii: iulie 2022
1.7. Faza de proiectare: P.U.Z.

1.3. Obiectul P.U.Z.:

Solicitări ale temei program:

Conform temei de proiectare, initiatorii planului urbanistic doresc parcelarea terenului in suprafata totala de 28761.00 mp in 49 parcele in scopul construirii de locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime P+1,2E. Loturile vor avea suprafete cuprinse intre 351.66 si 616.25 mp si un lot cu suprafata de 4187.94mp, acesta deservind ca drum de acces. Pentru realizarea acestora este necesara reglementarea zonei pentru ridicarea interdictiei de construire, impusa prin P.U.G. mun. Roman.

Beneficiarul detine terenul cu suprafata totala de 28761.00mp, conform ridicarii topografice, situat in Mun. Roman, avand functiunea actuala aprobata prin Planul Urbanistic General de zona de locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in U.T.R. 10 – fara interdictie de construire, aceasta fiind ridicata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 143/31.07.2017.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiective principale in incinta amplasamentului:

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

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-a analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante.

1.4. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim.
- O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor

CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. cad. 55338, tarla „SCASZ”, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cladiri rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice. 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 nord-vestică a Mun. Roman, la limita de teritoriu administrativ cu com. Cordun, unde se găsesc construcții cu regim redus de înălțime.

Terenul este situat într-o zonă inclusă în intravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman, fără interdicție de construire, aceasta fiind ridicată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 143/31.07.2017.

Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic întrucât zona este foarte slab construită, situându-se la limita de intravilan a localității.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. cad. 55338, tarla „SCASZ”, Mun. Roman, Jud. Neamț.

Terenul cu NC 55338 are următoarele vecinătăți:

Nord - Minut Ianus;

Est: - Teren la dispoziția Comisiei locale;

Sud - Lot 2 N.C. 55339;

Vest: - Str. Dumitru Martinas.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiză care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 79952.00 mp iar zona reglementată are o suprafață de 28761.00mp din intravilanul mun. Roman.

Suprafața terenului 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 P100-1/2013) :

- Incarcare seismică $a_g = 0.30$, $T_c = 0.7s$.

- Incarcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt – $p_v = 0.7kPa$.

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

Seismic. Conform cu reglementării tehnice, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona județului Neamț, municipiul Roman, zona amplasamentului se încadrează în următorii parametri: intensitatea seismică: 7,5; gradul de protecție seismică VIII; accelerația terenului pentru proiectare: $a_g = 0,25 g$; perioada de colt $T_c = 0,7 s$, conform Normativului P100-1/2013. 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 predominantă 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 predominare a circulației atmosferice dinspre nord și nord-vest. Oscilațiile climatice au o amploare mare atât ca efect al circulației generale a atmosferei, cât și ca al influențelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbarile 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, terenul nu are acces auto amenajat la strazile existente în zonă, acesta urmând a se realiza din Str. Dumitru Martinas, cu relație de intrare stânga-dreapta și ieșire stânga-dreapta. Nu sunt prezente trotuare pietonale, amenajate pe Str. Dumitru Martinas.

În partea de Est a terenului studiat au fost prevăzute circulații rutiere, prin PUZ aprobat prin HCL 143/31.07.2017.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul, in suprafata totală de 28761.00mp, ce face obiectul prezentului P.U.Z., are N.C. 55338 si se află in proprietatea sotilor Gherghel Galan Marius su Gherghel Galan Elena-Ramona.

Zona analizată, in suprafată de 79952.00 mp, din care zona reglementată reprezinta o suprafata de 28761,00mp, prezintă urmatoarele zonificari functionale:

- Zonă de locuinte individuale cu functiuni complementare	71413.37 mp	89.32%
- Zonă căi de comunicație rutieră si construcții aferente	8538.63 mp	10.68%
TOTAL	79952.00 mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

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

- exista retea de alimentare cu apă pe Str. Dumitru Martinas, in zona amplasamentului studiat;
- exista retea de canalizare menajeră pe Str. Dumitru Martinas, in zona amplasamentului studiat;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente in zona, se realizeaza in sistem individualizat;
- exista retea de gaze naturale in zona analizată;
- alimentarea cu energie electrică a constructiilor existente in zona, se realizează din rețeaua existenta pe Str. Dumitru Martinas;
- telecomunicații, municipiul Roman, implicit zona studiată este deservită de o rețea 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.

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 oamenilor. Zona este reglementata ca zona de locuinte individuale cu functiuni complementare, fara interdictie temporara de construire, aceasta fiind ridicata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 143/31.07.2017.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul este situat intr-o zona relativ noua de dezvoltare, fara constructii de locuinte, inasa, acestea regasindu-se in imediata vecinatate, in intravilanul Com. Cordun, la nord si vest.

Dezvoltarea economica 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 nord-vestica a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.176 din 13.04.2021

Funcțiunea actuala: teren arabil – zona de locuinte individuale si functiuni complementare

Terenul se afla in zona „ D ” de impozitare

Conform P.U.G. mun. Roman, terenul se afla in UTR. Nr. 10 – zona de locuinte individuale si functiuni complementare, restrictia de construire fiind ridicata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 143/31.07.2017.

Terenul in suprafata totală de 28761,00mp, ce face obiectul prezentului P.U.Z., se află in proprietatea sotilor Gherghel Galan Marius si Gherghel Galan Elena-Ramona.

Imobilele nu se afla in zona protejata si nu prezinta interdictie de construire.

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

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbane a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 4 din 10.05.2022 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu energie electrica

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil CTE nr. 64 din 02.07.2021 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul CNTEE Transelectrica SA

CNTEE Transelectrica S.A. a acordat avizul nr. 2435 din 23.02.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Apa Serv S.A. a acordat avizul favorabil cu nr de inregistrare 1827 din 25.05.2021 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, 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 213377087 din 10.11.2021 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de telefonizare

SC Telekom Romania Communication SA, a emis avizul conditionat nr. 202 din 19.05.2021 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Autoritatea de sanatate publica

Directia de Sanatate Publica a Judetului Neamt, a emis avizul conditionat nr. 9902/589 din 18.08.2022 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de Gospodarire a Apelor Neamt

Administratia Bazinala de Apa Siret – Sistemul de Gospodarire a Apelor Neamt, a emis avizul favorabil nr. 4630 din 10.08.2022 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, 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 1752376 din 08.08.2022 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Neamt

Decizia etapei de incadrare emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Neamt cu nr. 7192 din 23.11.2022 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 10 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- L1 – zona locuinte colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5-P+8,10)
- L2 – zona locuinte individuale cu P+1,2
- Is – zona institutii si servicii publice;
- CCr – zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente;
- A – zona unitati agro-zootehnice – statie de cercetare;

Conform regulamentului aferent PUZ aprobat , terenul se afla situat in zona L1b-zona locuinte individuale si functiuni complementare. Functiunea dominanta este cea de locuire, compusa din locuinte individuale si colective mici propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri.

Pentru functiunea existenta L2 – zona locuite individuale si functiuni complementare:

Indicatorii urbanistici maximi sunt P.O.T. = 35% si C.U.T. = 0.9

Regim maxim de inaltime: P+2E si H max=10.00m.

Utilizari admise:

- locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiiri, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizari admise cu conditionari:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri.

Utilizari interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și
- construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenului este aproximativ plana. Se vor asigura spatii verzi in interiorul parcelei, pentru fiecare lot, de cel putin 2 mp/ locuitor, conform HG 525/1996, republicata, ce vor cuprinde plantatii

ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructiile propuse vor presupune echiparea zonei cu suprafete de spatii verzi in interiorul fiecarui lot.

3.3. Modernizarea circulatiei

Accesul in zona studiata se va constitui din:

- strada Dumitru Martinas (de 6.00 m latime), amplasata in partea de Vest a terenului. Aceasta are doua sensuri de mers cu o banda pe fiecare sens. Colectarea apelor pluviale se face in santurile de pe marginea drumului. Accesul se va face printr-un drum de acces propus, de 6,00m 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";
- Drum carosabil de 6.00m latime propus cu accese din strada Dumitru Martinas si din drumul propus in partea de Est prin PUZ aprobat prin HCL nr. 143/31.07.2017, cu doua sensuri de mers, o singura banda pe sens de 3,50m latime. Acesta va fi amplasat pe teren, cu directia Vest – Est. La acesta se va racorda si un drum secundar, orientat catre Sud, cu posibilitate de extindere catre Sud, spre strada Fabricii, prin doua artere. La iesirile din zona studiata in strada Dumitru Martinas si drumul propus in partea de Est prin PUZ aprobat prin HCL nr. 143/31.07.2017, vor fi amplasate indicatoarele rutiere STOP.
- Accesul pietonilor dinspre strada Dumitru Martinas pe terenul in studiu catre loturile propuse va fi asigurat prin trotuare de 1,50m latime, ce vor borda circulatiile carosabile din interiorul amplasamentului.
- 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. Acesta va fi de minim un loc.

Semnalizarea rutiera va fi materializata in plansa U5 – Plan cu posibilitate mobilare urbana.

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul este situat in partea de Nord-Vest a Mun. Roman, la Est de Str. Dumitru Martinas. Constructiile propuse vor avea un regim de inaltime P+1,2E, cu inaltimea maxima de 10 m.

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 construibile, 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 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 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 79952 mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	71413.37	89.32	67225.43	84.08
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	8538.63	10.68	12726.57	15.92
TOTAL	79952.00	100.00	79952.00	100.00

Indici urbanistici**Zona de locuinte individuale si functiuni complementare**

S teren existent = 71413.37mp

S teren propus = 67225.43mp

Existent

A.C.=0.00mp

A.D.=0.00mp

P.O.T. existent=0.00%

C.U.T. existent=0.00

Propus

A.C.=23528.90mp

A.D.=60502.88mp

P.O.T. maxim propus=35.00%

C.U.T. maxim propus=0.9

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

Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente

S teren existent=8538.63mp

S teren propus=12726.57mp

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)

Pentru terenul aflat in proprietate privata in suprafata totala de 28761.00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	28761.00	100.00	24573.06	85.44
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0.00	0.00	4187.94	14.56
TOTAL	28761.00	100.00	28761.00	100.00

Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent=0.00%

P.O.T. maxim propus=35.00%

Regim de inaltime max. propus=P+2

C.U.T. existent=0.00

C.U.T. maxim propus=0.9

H max. propus=10.00m

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 pe o laterala; 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, la strazile existente și la 3.00 m fata de limita de proprietate de la strazile propuse;
- 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 echiparii edilitare**INSTALATII ELECTRICE:**

În 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, dar exista in imediata apropiere o rețea de joasa tensiune, la care sunt racordati consumatorii din zona. 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. Clădirea propusa va fi racordata la rețeaua de distribuție curent electric prin 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 :

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 bransament la rețeaua stradala existenta in zona, 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, dar necesitand extindere pana la terenul studiat. Dupa extinderea acesteia, se vor putea prelua apele menajere a clădirilor propuse in urma unui racord propus. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișurile clădirilor cât și de pe aleile carosabile propuse, vor fi preluate prin guri de scurgere în colectoare si dirijate catre spatiile verzi, in zona neexistand retea de canalizare a apelor pluviale.

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 cladirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DelGaz Grid. Racordul va fi realizat din strada Dumitru Martinas, adiacenta amplasamentului, doar dupa extinderea rețelei in zona, 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, pentru fiecare lot in parte. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

Europubelele vor fi pozitionate la minim 10 m de ferestrele locuintelor.

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 propusa in zona, dupa extinderea celei existente;
- asigurarea cu energie termica - centrala termica proprie;
- asigurarea cu energie electrica - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate, la rețeaua existenta in zona;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate, la rețeaua propusa in zona, dupa extindere;
- asigurarea telecomunicatiilor – nu necesita racord.

3.6. Protecția mediului

Amplasamentul se gaseste in partea Nord-Vestica a Mun. Roman. Zona studiata este slab construita. Terenul care a generat studiul este liber de constructii. Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exepția cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafata ocupata de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Pentru fiecare lot, se vor asigura spatii verzi si plantate de cel putin 2 mp/ locuitor, conform HG 525/1996, republicata. Terenul este

amplasat in loc ferit de surse de poluare si de orice elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata oamenilor.

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 lucrarii 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 unor denivelari la nivel local etc.

Resturile de metal si lemn se vor colecta pe categorii si se vor preda societatilor autorizate in vederea valorificarii 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 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 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.

Obiective de utilitate publica propuse

SPECIFICATIE	TIP	SCOP
Circulatie rutiera propusa profil A1	Cai de comunicatii	Amenajarea de circulatii pietonale si santuri pentru preluarea apelor pluviale

		pe partea orientate catre terenul studiat
Circulatie rutiera propusa profil B1	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu dublu, o banda pe sens pentru acces la loturile propuse cu trotuare pe ambele parti
Circulatie rutiera propusa profil B2	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu sens unic, o banda pe sens pentru acces la loturile propuse cu trotuar pe o parte
Rețele edilitare	Sisteme de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare	Realizarea rețelelor edilitare necesare functionarii obiectivelor propuse. Acestea se vor realiza pe sub rețeaua stradala propusa

3.8. Planul de actiune

Execuția lucrărilor va începe cu lotizarea terenului in 50 de loturi, din care 49 pentru constructia de locuinte individuale si unul pentru circulatii.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se vor realiza următoarele, pentru atingerea tuturor obiectivelor de investiție asumate prin proiect:

- Inregistrarea lotizarii la OCPI Neamt – octombrie 2022;
- Intocmire documentatii extindere rețele edilitare – ianuarie 2023;
- Executie lucrari extindere rețele edilitare si a infrastructurii rutiere cat si transfer lot 50 in domeniu public – septembrie 2023;
- Obținerea certificatelor de urbansim aferente realizarii noilor construcții si a racordurilor la utilități – perioadă estimata - octombrie 2023
- Obținerea avizelor, acordurilor și a autorizației de construire pentru construcția propusa – perioadă estimată – octombrie 2023 – ianuarie 2024
- Realizarea racordurilor la utilități cât și a construcțiilor propuse – ianuarie 2024-ianuarie 2025.

Recepția obiectivelor de investiție se va face în luna următoare finalizării acestora, în conformitate cu datele specificate anterior.

Toate lucrările de construire, inclusiv lucrări de realizare a bransamentelor și de redimensionare a rețelelor edilitare din zonă (după caz) vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului.

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 constructia noua 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. SI BIA ION NICOLAE.** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului.

Analiza extinsă zonei de lotizare studiată ce a cuprins vecinătățile intravilan ale teritoriilor administrative ale comunei/satului Cordon și respectiv U.T.R. 10 a municipiului Roman, relevă că pe o rază de 1000 m nu sunt asigurate suficiente spatii pentru educatie pe nivele de varsta, spații comerciale, de servicii, educație pe nivele de vârstă, sevicii, sport sau de petrecere a timpului liber, lăcașuri de cultură sau de cult, la care comunitatea astfel formată să aibe acces, astfel că, în dezvoltarea dinamică a zonei, fenomenul de reconversie a spațiilor construite la parterul imobilelor propuse poate fi de amploare sau vor trebui propuse obiective de sine stătătoare pe baza întocmirii unor documentații PUD sau PUZ.

Vizate de cele expuse mai sus pot fi, cu precădere loturile aflate la str. Dumitru Martinaș situată adiacent spre vest, loturile aflate la strada propusă, situată la est sau spre sud la str. Fabricii, pe Lotul 2, identificat în CF sub NC 55339, într-o viitoare abordare urbanistică.

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 neconcordanta 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. Dan Ababei



Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae

