

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectivului de investiție: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA

- 1.2. Zona: mun. Roman, jud. Neamt
1.2. Beneficiar: Doboș Gabriel
1.3. Amplasament: NC 60656, Tarla Raiosu, mun. Roman, jud. Neamt
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: 27/2021
1.6. Data întocmirii: martie 2022
1.7. Faza de proiectare: P.U.Z.



1.3. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2E

Beneficiarul detine terenul cu suprafața de 5900,00mp, conform ridicării topografice, situat în Mun. Roman, cu destinația teren arabil amplasat în extravilanul mun. Roman.

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

- Construirea unei locuințe unifamiliale și amenajările aferente acesteia
- Asigurarea circulației auto și pietonale la nivelul cerințelor din zona și a legăturilor corespunzătoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor în incinta și parcaje, fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zona pentru construcția propusă

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 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 GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

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

O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor

CAP. II. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este amplasat în extravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. Cad. 60656 Tarla Raiosu, 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.

Amplasamentul se găsește în partea sudică a Mun. Roman, în zona se află câteva construcții cu regim redus de înălțime.

Terenul este situat într-o zonă inclusă în extravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman.

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

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat în extravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. Cad. 60656, Tarla Raiosu, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Terenul nr. Cad 60656 are următoarele vecinatati:

Nord - Str. Bogdan Dragos;

Est: - Teren liber de construcții - Prepelita V. Constantin;

Sud - Drum exploatare;

Vest: - Teren liber de construcții NCP 58929

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiza care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 26092,00 mp. Din aceasta se dorește introducerea în extravilan a unei părți din teren cu suprafață de 1780,00m. Prin avizul cu nr. 234 din 02.05.2022 s-a aprobat scoaterea din circuitul agricol a unei părți din teren de 700,00 mp. Prin prezenta documentație se dorește scoaterea din circuitul agricol a încă 1080,00mp, astfel urmând să fie scos din circuitul agricol tot terenul, în suprafață de 1780,00 ce se propune pentru introducerea în intravilan.

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

Pe limita nordică terenul prezintă o pantă pronunțată. Vor fi necesare lucrări de sistematizare verticală ce vor fi detaliate în etapa obținerii autorizației de construire

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

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

- Încărcare seismică $a_g = 0.35$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismică VII (exprimată în grade MSK).
- Încărcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt – $p_v = 0.6kPa$.
- Încărcare 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, dinamică 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 printr-un drum de acces care a fost propus spre modernizare printr-un alt PUZ aprobat în zona prin H.C.L. Roman nr. 121 din 26.06.2020 și va avea un profil transversal de 9,00 m lățime cu dublu sens, spațiu verde pe partea stângă și trotuare pe ambele părți.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul în suprafață de 5900,00mp care face obiectul prezentului P.U.Z. se află în proprietatea Doboș Gabriel și este liber de construcții.

Zona analizata in suprafata de 26092,00 mp iar zona reglementata are o suprafata de 1780,00mp si este in totalitate in extravilanul Mun. Roman.

Zona analizata prezinta urmatoarele zonificari functionale

Zona locuinte individuale si functiuni complementare	3345 mp	12,82%
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	2306 mp	8,83%
Zona extravilan	20441 mp	78,35%
TOTAL	26092 mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

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

- retaua de alimentare cu apa este, in general pe strazile principale;
- canalizarea menajera este pozata pe strazile existente, iar canalizarea pluviala este realizata exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste strazi;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem individualizat
- alimentarea cu gaze naturale – zona analizata nu este conectata la reseaua de distributie de gaze naturale

- alimentarea cu energie electrica pentru constructiile existente, se realizeaza din reseaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;

- telecomunicatii, municipiul Roman, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reseaua nationala, prin retea subterana si aeriana.

In zona analizata nu sunt prezente retele edilitare. Cele mai apropiate retele edilitare se afla pe str. Bogdan Dragos, la nord de zona analizata.

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 este situat 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 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 sudica a mun. Roman in extravilanul Mun. 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.535 din 22.10.2021

Funcțiunea actuala: teren arabil

Terenul este situat in extravilan. Terenurile din extravilan nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic.

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

Conform adresei nr: 82284 din 28.10.2021, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Mun. Roman a acrodat avizul de oportunitate Nr. 8 din 21.11.2021 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA** cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Compania Judeteana Apa Serv SA a acordat aviz favorabil conditionat cu nr. 4129 din 09.11.2021 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA 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. 132 din 28.10.2021 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA 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 213352933 din 29.10.2021 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul de telefonizare

SC Telekom Romania Communication SA, a emis avizul favorabil nr. 514 din 01.11.2021 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea conditiilor 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 4283 din 26.10.2021 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul D.S.P.

Directia de Sanatate Publica a judetului Neamt, Compartimentul de Evaluare a Factorilor de Risc din Mediul de Viata si Munca, a emis avizul favorabil nr. 4430/272 din 13.04.2022 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul Comisiei pentru circulatie Municipiul Roman

Serviciul Administrare Parcari si Semnalizare Rutiera, Directia Servicii Edilitare, a emis avizul favorabil nr. 73401 din 17.10.2022 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul Inspectoratului de Politie al Judetului Neamt, Serviciul Rutier

Serviciul rutier a emis avizul favorabil nr. 642846 din 07.12.2022 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul Ministerului Apararii Nationale, Statul Major al Apararii

Statul Major al Apararii a emis avizul favorabil nr. DT/5706 din 21.06.2022 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul Consiliului Judetean Neamt

Comisia Consiliului Judetean Neamt, a emis avizul favorabil nr. 7 din 05.04.2023 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.**

Avizul Directiei pentru Cultura a Judetului Neamt

Directia Judeteana pentru Cultura Neamt, a emis avizul favorabil nr. 102 din 04.07.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.**

Avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale

Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale a emis avizul favorabil nr. 234 din 02.05.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.**

Avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, filiala Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare

Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Neamt a emis avizul favorabil nr. 70 din 11.08.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.**

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este in extravilanul localitatii si nu este reglementata din punct de vedere urbanistic.

Utilizari permise:

Se pot autoriza constructii de locuinte 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 constructii 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;

Depozitări de materiale re folosibile 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.

3.3. 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. 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 considerabile.

3.4. Modernizarea circulatiei

Locuinta individuala va fi deservita de circulatii carosabile si pietonale prin intermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladire cat si a autovehiculelor in interiorul amplasamentului.

Acestea se constituie din:

- drum carosabil de 9,00 m latime existent (regelementat printr-un P.U.Z. aprobat H.C.L. Roman nr. 121 din 26.06.2020) cu acces din str. Bogdan Dragos, amplasat pe latura de vest a terenului. Acesta are dublu sens cu o banda de mers pe sens. Accesul va fi cu relatie intrare stanga-dreapta si iesire relatie stanga dreapta. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- un drum de acces propus cu o latime de 8,00 m cu acces din drumul carosabil reglementat printr-un P.U.Z. aprobat H.C.L. Roman 121 din 26.06.2020, amplasat in latura de vest a terenului. Acesta are dublu sens cu o banda de 3m pe fiecare sens, respectiv trotuar cu latimea de 1m pe ambele directii de mers. Accesul va fi cu relatie intrare stanga dreapta si iesire relatie stanga dreapta. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre locuinta propusa este asigurat prin trotuare de 1.50m latime pentru profilul de drum aprobat intr-un PUZ existent si de 1,00m pentru profilul stradal propusa, care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens existent (regelementat printr-un P.U.Z. aprobat) in directa legatura cu drumul de acces propus, adiacenta imobilelor propus.
- 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,
- Imobilul dispune de spatii de parcare dimentionate in functie de reglementarile din R.L.U. al Mun. Roman si sunt in numar de 1.

Semnalizarea rutiera va fi materializata in planul de situatie de la Autorizatia de Construire. Dimentionarea locurilor de parcare va fi facuta cu respectarea Regulamentului Local de Urbansim al Mun. Roman.

3.5. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul este situat in sudul Mun. Roman, in extravilanul acestuia. Constructia propusa va avea un regim maxim de inaltime P+2 cu inaltimea maxima de 10m. Terenurile vor fi incluse in intravilanul mun. Roman prin prezenta documentatie cu destinatia functionala de Zona locuinte individuale si functiuni complementare.

Cladirea va fi formate dintr-un singur corp de cladire cu cote gabariotice 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, dimeniunea suprafetei construibile, asigurarea de utilitati a zonei studiate.

În urma consultării P.U.G.-ului, a autorităților locale cât și a factorilor interesați cu privire la organizarea unei se propun următoarele opțiuni:

- îmbunătățirea aspectului arhitectural
- realizarea unei zone de locuințe individuale;
- amplasare, retrageri conform planșei U2 – Reglementări Urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. și C.U.T.;
- rezolvarea circulației pietonale și carosabile fără afectarea fluentei traficului existent cât și îmbunătățirea condițiilor din zona de studiu;
- analiza circulației juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajărilor propuse.

Pentru terenurile aflate în proprietate privată în suprafața totală de 5900 mp, bilanțul teritorial este următorul:

Zona funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe colective și funcțiuni complementare	00.00	00,00	1780.00	30,17
Zona extravilan	5900,00	100.00	4120.00	69,83
TOTAL	5900.00	100.00	5900.00	100.00

Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent = 0.00%

P.O.T. maxim propus = 25.00%

C.U.T. existent = 0.00

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

Pentru zona analizată în suprafața de 26092,00mp, bilanțul teritorial este următorul:

Zona funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe colective și funcțiuni complementare	3345.00	12,82	5125.00	19,64
Zona cai de comunicație rutieră și construcții aferente	2306.00	8,83	2734.00	10,47
Zona extravilan	20441.00	78,35	18233.00	69,89
TOTAL	26092.00	100.00	26092.00	100.00

Indici urbanistici zona studiu

P.O.T. existent = 0.00%

Propus

P.O.T. maxim propus = 25.00%

C.U.T. existent = 0.00

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

Pentru zona reglementată în suprafața de 5900,00mp, bilanțul teritorial este următorul:

Zona funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe colective și funcțiuni complementare	00.00	00,00	1780.00	30,17
Zona extravilan	5900,00	100.00	4120.00	69,83
TOTAL	5900.00	100.00	5900.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

INSTALAȚII ELECTRICE:

În zonă nu 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 printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorul nou-proiectat. Alimentarea cu energie electrică a receptorilor electrici proiectați se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de măsură-protecție trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002" și 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 racord la rețeaua existentă în zonă din locația cea mai apropiată – str. Bogdan Dragos – cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orășenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului neexistând rețea de canalizare menajeră ce vor prelua apele menajere a clădirilor existente, se va realiza prelungirea instalației de canalizare menajera până la locația existentă cea mai apropiată – str. Bogdan Dragos. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din clădire se va face pe traseul cel mai scurt, în caminele 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 DelGaz Grid. Racordul va fi realizat din străzile adiacente amplasamentului astfel încât să se asigure debitele necesare. Se va realiza o extindere a instalației de gaze naturale până la cea mai apropiată rețea existentă – str. Bogdan Dragos. 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 aprobați.

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 orașului.

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 apropierea zonei analizate ce va fi extinsă;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în apropierea zonei analizate ce va fi extinsă;
- asigurarea cu energie termică - centrala 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.

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea sudică a Mun. Roman. Zona studiată este liberă de construcții. Terenul care a generat studiul este liber de construcții. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutemurelor 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 împrejmuită 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 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 situ, 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 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 10 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, carosabile si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- 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;

3.8. 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.

Obiective de utilitate publica propuse

SPECIFICATIE	TIP	SCOP
Circulatie rutiera propusa profil B	Cai de comunicatii - drum aprobat prin P.U.Z. existent, aprobat prin H.C.L. 121 din 26.06.2020	Realizarea unor circulatii rutiere cu dublu sens, cu o banda pe sens pentru acces la loturile existente in zona.
Circulatie rutiera propusa profil A	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu dublu sens, o banda pe sens pentru acces la terenul studiat.

Retele edilitare	Sisteme de alimentare cu gaze, apa, canalizare	Realizarea rețelelor edilitare necesare functionarii obiectivelor propuse. Acestea se vor realiza pe sub rețeaua stradala propusa.
------------------	--	--

Pentru realizarea circulatiilor propuse, este necesara trecerea unor terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice in domeniul public de interes local, cu o suprafata totala de 284.24 mp.

3.9. Planul de actiune

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se vor realiza urmatoarele, pentru atingerea tuturor obiectivelor de investitie asumate prin proiect:

- Executie lucrari extindere retele edilitare si a infrastructurii rutiere- aprilie 2023;
- Obținerea certificatelor de urbansim aferente realizarii noilor construcții si a racordurilor la utilități – perioadă estimata - iunie 2023
- Obținerea avizelor, acordurilor și a autorizației de construire pentru construcția propusa – perioadă estimată – iunie 2023 – noiembrie 2023
- Realizarea racordurilor la utilități cât și a constructiilor propuse – ianuarie 2024-ianuarie 2025.

Recepția obiectivelor de investitie se va face în luna urmatoare 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 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.

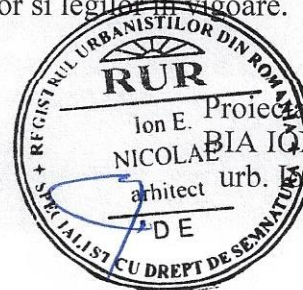
Astfel: **S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L. SI BIA ION NICOLAE.** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de intrare în legalitate 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 investitie. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investitie coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investitiei. 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. DAC PROFESIONAL S.R.L.
Arh. Dan Ababei



Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae