

BIA
A

BIA Adina Panaitescu
Piatra Neamt

Sir. Carturari, Nr. 4, Piatra Neamt
Tel.-fax 0233-219404
Mobil - 07222-10284
e-mail: arhadp2006@gmail.com
www.edinapanaitescu.ro



ISO 9001:2008/1064
ISO 14001:2004/1029
OCEI 27001:2006/1001

P

CONSTRUCTII SI LUCRARI INGINERESTI • CONSULTANTA • SISTEMATIZARI • ARHITECTI • INGINERI • CONDUCERI DE PROIECTE
CIVIL AND INFRASTRUCTURE WORKS • CONSULTANTS • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS

FAZ PUZ

Pr. Nr. 251/2012

DENUMIRE DOCUMENTATIE:

PLAN URBANISTIC ZONAL
Initiere, elaborare, avizare si
aprobare PUZ - introducere in
intravilan in vederea
Construire reprezentanta,
birouri, service utilitaje agricole
P+1, parcare, imprejurire,
utilitati, acces din E85,
introducere in intravilan

Punct Cracana Traian, Comuna Sabaoani, Jud.
Neamt

BENEFICIAR :

SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL

Proiectant:

BIA Adina Panaitescu - Piatra Neamt
Sef Proiect arh. Adina Panaitescu

LISTĂ DE SEMNĂTURI

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adina Panaitescu

O.A.R. NR. 2496 -70/2006
Piatra Neamt

ŞEF PROIECT arh. Adina Panaitescu

ARHITECTURĂ arh. Adina Panaitescu



P.F.A. Atomulesei Ghe. Gabriel

F27 / 34 / 2012
Piatra Neamt

DRUMURI ing. Atomulesei Ghe. Gabriel



S.C. T.C.H. PROIECT S.R.L.

J 27 / 26 / 1997
Piatra Neamt

INST. APĂ CANAL
~~ELECTRICE~~ ing. Marcu BOCA
ing. Coelrina Stan
Moisa

COORDONATOR arh. Rodica Ropotica



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie s-a întocmit la cererea beneficiarului SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL.

1.1 DATE DE RECUNOASTERE ALE DOCUMENTATIEI

- OBIECTIV PUZ** - Introducere teren in intravilan pentru Construire reprezentanta, birouri, service utilaje agricole P+1, parcar, imprejmuire, utilitati, acces din E85, introducero in intravilan
- AMPLASAMENT** - Punct Cracana Traian, Comuna Sabaoani, Jud. Neamt
- BENEFICIAR** - SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL.
Sat Mogosoia, Com. Mogosoia, Sos. Bucuresti-Targoviste, nr. 1741, Jud. Ilfov
- PROIECTANT** - BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ
Adina PANAITESCU -70/2006
O.A.R. NR. 2496 / 2002
Str. Carturari, nr.4,
PIATRA NEAMT
- FAZA** - P. U. Z.
- NR. PR.** - 251 / 2012
- DATA ELAB.** - SEPT. 2012

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Introducere in intravilan a terenului amplasat in vecinatatea DN2 km 335+797-335+900 dreapta in vederea construirii obiectivului: **Reprezentanta, birouri, service utilaje agricole, parcar, imprejmuire, utilitati, acces din E85 extravilan com. Sabaoani, pct. Cracana Traian, jud. Neamt.**

Obiectul acestei documentatii este studierea, si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei situate in extravilanul Com. Sabaoani, unde se afla un teren cu suprafata de 1,50 ha, adiacent unei statii de benzina private, introduse deja in intravilan ca parcela izolata. Prezentul PUZ propune introducerea in intravilan a parcelei proprietate SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL. Suprafata studlata in prezentul PUZ, se desprinde dintr-o zona mai larga, cu terenuri neconstruite, de folosinta arabil. Adiacent acestei parcele se afla o statie de alimentare cu carburant si vis-a vis, pe latura de vest, pe partea opusa a carosabilului se afla o statie de reparatii auto. Ansamblul propus in prezentul PUZ, este format din constructie P+1, alei carosabile in incinta, parcar, spatii acoperite si descoperite de depozitare utilaje, drum colector, benzi de aces pe parcela. Comanda sociala impunea construirea de noi spatii de reprezentare, comercializare si reparatii utilaje agricole si utilitatile aferente acestora.

Planul Urbanistic Zonal propune dimensionarea fondului construit si dezvoltarea zonei, crearea de cai de circulatie si parcuri in incinta.

Dezvoltarea acestei zone reprezinta un potential de dezvoltare a Comunei Sabaoanu, Judetul Neamt, prin asigurarea unor cerinte si crearea de noi locuri de munca.

Luând în considerare cerința crescândă de dezvoltare a lucrarilor agricole și în principal orientarea spre mecanizare, cât și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, situat în extravilanul Com. Sabaoani, respectiv alipit de limita intravilanului, zonă în curs de mobilare din punct de vedere urbanistic, se impune rezolvarea acesteia din punct de vedere funcțional, tehnic și estetic, corelată cu necesitățile de dezvoltare și completare cu reprezentanta si service utilaje agricole.

Pornind de la aceste premize se impune completarea și remodelarea urbanistică și funcțională a zonei într-o concepție unitară și etapizată cu organizarea circulației rutiere, pietonale și a spațiilor verzi, și de asemenea completarea infrastructurii tehnico-edilitare în realizarea unei zone de interes pentru cultivatori.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. comuna Săbăoani județul Neamț;
- Planul de amenajare a teritoriului jud. Neamț, proiect elaborat de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru urbanism și amenajarea teritoriului, Urbanproiect SA București;
- Delimitarea cadastrală a teritoriului administrativ și a intravilanului, judetului Neamț.

DN 2 km 335+125 – 344+400 stg

- DN 2 km 335+325 - 343+970 dr

Comuna are stabilita limita intravilanului localitatii Traian printr-un punct de vedere favorabil al DRDP Iasi cu nr. 2356/21.02.2000.

Prezenta documentatie are la baza ridicare topo vizata de OCPI. Documentația de urbanism și amenajarea teritoriului elaborată pentru actualizarea PUG Com Sabaoani, nu include parcela studiata in intravilan. In prezenta documentatie, la cererea beneficiarului si în concordanță cu evoluția actuală și perspectivele de dezvoltare rurala care prevede zone de extindere ale functiunilor mixte si a regimului de inaltime, vom introduce in intravilan aceasta parcela, fara a ne apropia de intravilanul comunei care este la o distanta de aprox 2km. Limita proprietatii spre nord este ocupata de o parcela, pe care se afla o statie LUKOIL, evidentiata ca intravilan izolat. Documentatia intocmita pentru aceasta statie, precum si CU nr. 137/03.09.2012 eliberat pentru SC REAL ESTATE ROMANIA SRL in vederea viitoarei investitii si legislatia in vigoare, stau la baza intocmirii prezentei documentatii. Conform HCL Sabaoani nr. 31/2011, terenul se afla in zona de impozitare V.

1.4. ACTE NORMATIVE PE BAZA CARORA S-A ELAB.DOCUMENTATIA

- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 aprobata prin Legea nr. 821/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.571/1998, privind aprobarea "Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere", publicat in Monitorul Oficial nr.15/1998;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.47/1998, privind aprobarea "Normelor tehnice, privind amplasarea lucrarilor edilitare a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale, publicat in Monitorul Oficial nr.138bis/1998";
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/1998, privind "Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale" publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 138bis/1998
- AND 600/1986 Normativ pentru amenajarea la nivel pe drumurile publice;



- Actul comun A.N.D. si Departamentul Politiei Rutiere cu nr. A.N.D. 93/1404/1998 si I.G.P. 153149/1998.

- Reglementarea tehnica - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/99 (pag.81-84).

- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000

- Legea nr.35012001 privind amenajarea teritoriului si urbanism.

- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI – CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Zona amplasamentului, având în prezent destinația de teren agricol, este cuprinsa in PUG Comuna Sabaoani ca teren arabil si faneata.

Comuna are stabilita limita intravilanului localitatii Traian printr-un punct de vedere favorabil al DRDP Iasi cu nr. 2356/21.02.2000.

Limita administrativa a Com. Sabaoani stabilita se afla intre

DN 2 km 335+125 – 344+400 stg

DN 2 km 335+325 - 343+970 dr

Vecinătatea este la nord cu un teren pe care se afla o statie de alimentare cu carburant LUKOIL care a intocmit documentatii pe care le-am studiat si coroborat in vederea obtinerii unei rezolvari unitare atat pentru ca cele doua functiuni sa nu se deranjeze reciproc, cat si pentru caile de acces carosabil. Dezvoltarea acestei zone nu s-a facut, dar se impune prin cresterea fondului construit, completat cu dispunerea de cai de acces, trotuare, spatiilor verzi si retele. Functiunile zonei sunt servicii, cu regim de inaltime P, P+1, P+2. Zona este slab construita. In limitele studiate de 3,50ha, suprafetele de teren construite existente+propuse= 0,30ha = 8,57%, circulatii pietonale, carosabile, parcare, trotuare existente+propue = 1,46ha= 41,71%, spatii verzi, libere de constructii existente + propuse =1,74 ha= 49,72% .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform P.U.G. Com. Sabaoani aprobat, Pct. Cracana Traian se afla in extravilan, adiacent drumului european E85.

Accesul propriu+zis la amplasamet se face din E85 . Amplasamentul studiat este situat pe soseaua E85, la nord fata de municipiul Roman, pe soseaua ce leaga municipiul Bacau de municipiul Iasi. Reprezentanta ce urmeaza a se coinstrui este situata pe latura sudica a amplasamentului care urmeaza a se introduce in intravilan si amenaja.

Zona luata in studiu in cadrul acestui proiect face parte din zona teritoriala V. Fata de centrul comunei, terenul se afla la o distanta de aproximativ 2,5 km, avand asigurata echiparea tehnico- edilitara. Datorita amplasarii beneficiaza de posibilitatea unui acces direct din E85.

Terenul studiat, propus pentru introducere în intravilan, în suprafață de 15000 mp, proprietate privată, cu destinația actuală de arabil și fâneată, este amplasat într-o zonă în prezent liberă de alte construcții, proprietate particulară și învecinat cu alte proprietăți particulare. Documentația a făcut obiectul Certificatului de Urbanism nr. 137 din 03. 09 .2012 și a avizelor prevăzute de acesta: E.ON Moldova SA – Susursala Neamț SNTcROMTELECOM SA Direcția de Telecomunicații Neamț, SC APAVITAL SA IASI, OCPI Neamț, DRDP Iasi, Aviz de Oportunitate intocmit de Primaria Com. Sabaoani.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL ȘI POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul studiat, este situat în zona estică a comunei, pe un platou fara panta.

Analiza geotehnica evidentiaza

- sol vegetal 0,70 cm

- umplutura (depozite roci sparte, pietris, bolovanis in matrice argilo-nisipoasa de 0,30m

Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași	
VIZAT spre NESCHIMBARE	
Conform avizului	
nr. 11731	din data 19.02.2013
Semnatura _____	

+ panza freatica nu a fost interceptata

Conform raportului geotehnic elaborat de SC Geoprod Construct Srl Piatra Neamt, amplasamentul stratul de fundare din nisip prafos argilos.

Parametri de calcul

- adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este de 1.00 m de la cota terenului natural si $P_{conv} = 200Kps$
- conform Normativului P 100 perimetrul studiat se încadrează în zona seismică de calcul „E” cu $k_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.
- din punct de vedere climatic zona se încadrează în zona temperat continentală caracterizată prin temperaturi medii anuale de $+7^{\circ}C$ (minima în luna ianuarie de $-3^{\circ}C$ și maxima în luna iulie de $+18^{\circ}C$), iar cantitatea de precipitații medii anuale de 600 mm.
- umezeală relativă medie anuală a aerului are valori cuprinse între 76 și 82 % în luna decembrie și un minim de 70 % în luna aprilie

Pe amplasament au fost executate un număr de 2 foraje .

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

Vom face referire la aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere si la capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

2.4.1. Gomuna Săbăoani este asezată în zona central-estică a județului Neamt, fiind concentrată la est de intersecția drumului european E 85 (DN2) cu drumul national DN28 (E585), la 12 km de municipiul Roman si 62 de km de municipiul Piatra Neamt. Localitățile care intră în componența comunei sunt Săbăoani si Traian. Localitatea Săbăoani este situată în partea de V a comunei, fiind localitatea cu cea mai mare suprafață de teren ocupată și cu cea mai mare populație stabilă din cele 2 sate componente.

Legătura localității Săbăoani cu celelalte localități se poate face cu mijloacele de transport rutier sau feroviar. Localitatea Săbăoani este tranzitată de drumul județean DJ 207B, drumurile comunale DC 52, DC 52A, DC54, ca și căi rutiere, iar feroviar de calea ferată magistrala 500 Suceava-București cu acces prin gara Săbăoani.

Localitatea Traian este situată în partea de sud a comunei având aceleași caracteristici de relief ca și întreaga comună, amplasat la circa 4 kilometri de satul Săbăoani, legătura dintre cele două sate fiind realizată de drumul comunal DC52A, localitatea fiind strabatuta de drumul national european DN 2 (E85).

Circulatia vehiculelor, pietonilor si a celorlalte categorii de participanti la trafic pe teritoriul comunei Sabaoani se desfășoară pe următoarele categorii de drumuri:

- drumul national european DN 2 (E85) care strabate localitatea Traian;
- drumul national european DN 28(E583) este situat în extravilanul comunei Săbăoani asigurând legătura cu județul Iași, comuna Răchiteni;
- drumul județean DJ 207B asigura legătura între localitatea Roman, comuna Cordun, comuna Săbăoani, prin localitatea Săbăoani și drumul national european DN2 (E85);
- drumul comunal DC 52 asigura legătura între localitățile Săbăoani, Gherăești și drumul national european DN2 (E85);
- drumul comunal DC 52A asigura legătura între localitatea Săbăoani și drumul national european DN2 (E85) traversează calea ferată magistrala 500 București – Suceava printr-o trecere la nivel;
- drumul comunal DC 54 asigura legătura între localitățile Dulcești (DJ157A), Corhana, Pildești și Săbăoani;
- drumuri publice din interiorul localităților - străzi de categoria a - III-a și a - IV-a.

Drumul national european DN 2 (E85) este reabilitat de la intrarea pe teritoriul administrativ al comunei până la intersecția cu drumul national european DN 28(E583), iar de aici până la ieșirea de pe teritoriul administrativ al comunei nu este reabilitat fiind cuprins în "Programul de reabilitare a drumurilor naționale;

În intravilanul și extravilanul localității Traian drumurile locale existente ce se intersectează cu DN2 au fost amenajate pe 20m cu îmbrăcăminte asfaltică, în intersecții acestora cu DN2 fiind executate podețe, descarcarea acestora fiind asigurată prin șanturi protejate cu pereu de beton;

Drumul național european DN2 (E85) conform încadrării administrative se clasifică în clasa funcțională I – artera principală cu un trafic de tranzit de 75-95% respectiv un trafic local de 5-25%, în localitatea Traian se intersectează cu străzi de categoria a-III-a și a-IV-a prin intersecții la nivel, acestea reprezentând zone de conflict ce influențează capacitatea de circulație și fluența traficului.

Terenul studiat, propus pentru introducerea în intravilan, în suprafață de 15000 mp, proprietate privată, cu destinația actuală de arabil și fâneată, este amplasat într-o zonă în prezent liberă de alte construcții, proprietate particulară și învecinat cu alte proprietăți particulare. Drumul național DN 2 (E85) în dreptul imobilului are platforma de 12 m (respectiv două benzi de circulație de 3,5 m fiecare și două benzi de încadrare consolidate cu lățimea de 2,5 m, acostament de 0,50m din beton de ciment, șanturi protejate cu pereu din beton de ciment amplasate de o parte și de alta a drumului național, șantul de pe partea dreaptă este întrerupt fiind amenajată o descarcare pe terenul proprietate SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL, iar apoi amenajată banda de decelerare pentru acces la stația de distribuție carburanți. În prezent accesul la amplasament se face din drumul național E85 de pe banda de decelerare existentă, ce deserveste accesul existent la stația de distribuție carburanți din vecinătatea amplasamentului.

Fiind limitrofă unei zone a intravilanului, terenul, răspunde cerințelor de evoluție a comunei prin extinderea acesteia, atât din punct de vedere administrativ cât și prin extinderea zonei cu funcțiunea dominantă de servicii.

Limita administrativă a comunei Sabaoani, județul Neamț

- DN 2 km 335+125 – 344+400 stg
- DN 2 km 335+325 - 343+970 dr

Comuna are stabilită limita intravilanului localității Traian printr-un punct de vedere favorabil al DRDP Iași cu nr. 2356/21.02.2000.

Intersecții și accese rutiere existente în zonă ;

- DN 2 km 335+120 stg - drum privat SC ARCELORMITTAL TUBULAR ROMAN
- DN 2 km 335+900-335+960 dr. – acces stație distribuție carburanți
- DN 2 km 336+369 dr. drum acces la SC KOSAROM SRL

Obiective/construcții autorizate

- DN 2 km 335+900-335+960 dr.- acces stație distribuție carburanți-A.213/1994

Acces intrare/iesire cu îmbrăcăminte din mixturi asfaltice racordate la marginea benzilor de încadrare prin banda de decelerare/accelerare.

Scurgerea apelor pluviale se realizează pe terasament, terenul din zonă fiind situat sub cota marginii platformei drumului național.

Obiective/construcții neautorizate

- DN 2 km 335+925 stg – vulcanizare auto PF BOGDAN IOAN
- Nu face obiectul PUZ.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism în vederea intrării în intravilan și construirii, are ca vecinătăți:

EST - E85

NORD -teren proprietate –stație LUKOIL –intravilan, proprietar SC MARSAT SA

VEST –teren proprietate particulară –teren agricol

SUD - teren proprietate particulară –teren agricol

Categoria de folosință actuală a terenului este de teren agricol.

Pentru suprafața studiată în PUZ POT = 4,93 %, CUT = 0,063



Prin această documentație se propune realizarea unei construcții cu destinația de spații de prezentare, comercializare și service utilaje agricole și funcțiuni complementare, se modifică destinația actuală din teren arabil și face obiectul prezentei documentații.

Situația existentă se evidențiază în planșa A1, analiza tipului de proprietate asupra terenurilor, și forajele sunt evidențiate în planșa A2 și situația propusă Reglementări urbanistice se evidențiază în planșa A3. Reglementări tehnico-edilitare se evidențiază în pl. A4.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENȚĂ

2.6.1. Alimentare cu apă

Conform Avizului APAVITAL Iași, în afara proprietății, în lungul DN2, există o conductă de aducțiune apă Fp Dn 300mm, care poate fi folosită pentru bransament.

Alimentarea cu apă se poate rezolva și pe parcela prin construirea unui put de apă în completarea alimentării din conductă existentă în zonă.

2.6.2. Canalizare menajera

În zonă nu există canalizare

2.6.3. Canalizare pluvială –

Scurgerile apelor pluviale în lungul DN 2 este asigurată de sant carosabil cu înălțime variabilă amplasat la marginea drumului.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale nu există

2.6.5. Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețeaua electrică de distribuție aeriană LEA 0,4 KV

2.6.6. Rețea de telecomunicații

Circuitele de telecomunicații existente sunt montate pe stâlpii E.ON RENEL.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată, liberă de orice construcții, este propice pentru dezvoltarea construcției propuse cu funcțiuni complementare, noua destinație nu va crea un impact negativ asupra mediului înconjurător. Construcția propusă nu va fi un factor de poluare fiind asigurată și rezolvarea utilităților.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Tendința de creștere a dezvoltării agriculturii, demonstrează că această construcție constituie o oportunitate în crearea de noi locuri de muncă și încurajarea investitorilor în această ramură a economiei.

3. PROPUNERI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza studiilor făcute concomitent cu prezenta documentație rezultă oportunitatea extinderii zonei de servicii în domeniul agricol, în perimetrul studiat. Actuala documentație s-a întocmit de comun acord cu autoritățile locale și investitorii pentru construire **Construire reprezentanță, birouri, service utilaje agricole P+1, parcuri, împrejurimi, utilități, acces din E85, introducere în intravilan.**

3.2. Prevederile PUG

Planul Urbanistic General și aprobarea HCL Nr. 31/2011 încadrează terenul în studiu în zona V, cu destinație teren agricol și fâneață.

Actualul Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit după concluziile rezultate din Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Local, în baza Legii 50/1991.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este situată într-o zonă liberă de construcții, teren cultivat și necultivat, care se va amenaja.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții: sensuri unice; semaforizări etc.).

Conform reglementările tehnice în vigoare accesul rutier la drumul național al terenului ce urmează a fi inclus în intravilan se va proiecta fie prin intermediul unor accesuri rutiere aprobate anterior de către D.R.D.P. Iași, fie prin intermediul unor drumuri clasate ale căror intersecții existente cu drumul național sunt amenajate corespunzător, fie prin intermediul unor intersecții noi amenajate conf. AND 600/2010. Accesul rutier la aceste intersecții se va proiecta numai prin intermediul unui drum colector.

În vecinătatea amplasamentului ce urmează a fi inclus în intravilan există un acces de intrare/ieșire la stația de distribuție carburanți existentă.

Folosirea accesului existent pentru acces la terenul ce urmează a fi introdus în intravilan nu este posibil din cauza construcțiilor existente pe proprietate.

Crearea unui drum colector prin stația de distribuție carburanți nu este posibilă deoarece peronul pompelor din stația de distribuție carburanți este amplasat la distanța de 22,3 m de ax DN2 respectiv clădirea stației la distanța de 35,5 m.

Accesul existent de intrare/ieșire în/din stația de distribuție carburanți nu respectă AND 600/2010 fiind realizat astfel:

- pană de decelerare 0-4 m, l=35m;
- bandă de decelerare 4 m, l=35m;
- acces de intrare;
- insula denivelată delimitată cu borduri amplasată la 2,2 m de marginea părții carosabile a DN2 cu lățimea de 3,3m și lungimea de 22m;
- acces de ieșire;
- bandă de accelerare 4 m, l=35m;
- pană de accelerare 0-4 m, l=35m.

Pentru terenul introdus în intravilan aliniamentul construcțiilor propuse s-a proiectat la distanța de 50m de marginea îmbracamintei asfaltice a DN2, iar împrejmuirea la distanța de 22m față de axul drumului național DN2.

Pentru realizarea accesului a fost studiată varianta cuplării acestuia cu accesul existent, ce presupune reamplasarea insulei de dirijare din dreptul accesului existent, amplasarea de elemente prefabricate tip New Jersey prevăzute cu elemente reflectorizante în dreptul celor două accese pentru despartirea fluxurilor de circulație și împiedicarea virajului la stânga.

Accesul la DN 2 se va amenaja numai pentru relația dreaptă, prin intermediul unui drum de acces care va intersecta DN 2 la km 335+885 ce va deserveți numai sensul de circulație Roman - Suceava.

Pentru împiedicarea virajului la stânga de pe drumul de acces la marginea benzii de decelerare/accelerare se va realiza o insulă direcțională denivelată cu borduri.

Accesul la drumul național DN2 pe terenul propus a fi introdus în intravilan se va realiza astfel:

- pană de decelerare cu lățimea variabilă 0-3,5 m, l=35m;
- bandă de decelerare cu lățimea variabilă 3,5-5,5 m, l=70m;
- acces de intrare cu lățimea de 5,5m racordat cu raza de 12 m;
- elemente prefabricate tip New Jersey prevăzute cu elemente reflectorizante amplasate la 1,0m de marginea părții carosabile a DN2 pentru separarea fluxurilor de circulație;
- bandă de legătură cu lățimea carosabilă de 4,0 m între ieșire de pe drumul de acces proiectat și acces intrare/ieșire stație distribuție carburanți;
- insulă de dirijare denivelată amplasată la 6,0m de marginea părții carosabile a DN2 pentru separare acces intrare/ieșire în/din drumul de acces proiectat;
- acces de ieșire cu lățimea de 5,5m, racordat cu raza de 12 m la banda de legătură;
- acces de intrare în stația de carburanți, racordat cu raza de 12 m la banda de legătură;
- bandă de legătură cu lățimea părții carosabile de 4 m între acces intrare și acces ieșire stație de distribuție carburanți;

- insula de dirijare denivelata, amplasata la 6,5 m de marginea partii carosabile a DN2 pentru separare acces intrare/iesire in/din statie de distributie carburant;
- acces de iesire din statia de carburanti, racordat cu raza de 12 m la banda de accelerare;
- banda de accelerare cu latimea variabila 5,5-3,5 m, l=70m ;
- pana de accelerare cu latimea variabila 3,5-0 m.

Penelē si benzile de accelerare/decelerare se vor realiza cu urmatorul sistem rutier: - 4 cm – MASF 16;

- 5 cm – BAD 25
- 8 cm - AB2;
- 25 cm – balast stabilizat cu 6% ciment;
- 20 cm balast.

La imbinarea dintre sistemul rutier existent si sistemul rutier proiectat se va realiza un strat antifisura cu latimea de 1m.

Drumul de acces proiectat se va amenaja cu o parte carosabilă de 6,00m (2x3,00) si acostamente de 2x1,00m, asigurându-se accesul auto si pietonal precum si interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

La drumul de acces se va racorda drumul colector cu latimea de 5,5m si acostamente de 0,75, amplasat paralel cu DN2, distanta dintre axul DN2 si axul drumului colector fiind de 15m, dupa racordarea acestuia la drumul de acces. Sistemul rutier pentru drumul de acces colector are urmatoarea structură:

- 25 cm – strat de fundatie din balast, conform SR 662-2002;
- 15 cm – strat de piatră sparta, conform SR 667-2001;
- 6 cm – strat de legătură din mixtură asfaltică BAPC 25, conform SR 174-2009;
- 4 cm – strat de uzura din mixtură asfaltică BAPC 16, conform SR 174-2009.

Scurgeria apelor pluviale in lungul DN 2 va fi asigurata de sant protejat cu peruu de beton si rigola carosabila cu inaltime variabila ampasata la marginea benzii de accelerare/decelerare si a benzii de legatura.

Odata cu realizarea drumului colector propus la limita de proprietate situata la km 335+797 pe drumul colector se va realiza un podet pentru evacuarea apelor pluviale colectate de santul drumului national respectiv santul drumului colector.

Platformele din incinta se vor realiza din beton de ciment, apele pluviale din incinta fiind colectate in bazinul colector amplasat in incinta prin intermediu separatorului de grasimi.

Distanta de vizibilitate in plan orizontal conform Normativ AND 600/2010 Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice este asigurata drumul national DN2 pe acest tronson fiind in palier si aliniament.

Semnalizarea rutiera s-a proiectat conform SR 1848-2011.

In incinta proprietatii cu functiunea de reprezentanta utilaje agricole au fost dispuse locurile de parcare necesare astfel:

Conform „Hotărarea nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr. 5 la regulament: parcaje:

3.5. Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal a fost intocmit dupa concluziile rezultate din Certificatele de Urbanism emise de Consiliul Local, in baza Legii 50/1991.

In limitele studiate de prezentul PUZ cu suprafata totala de 3,50ha, SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL este proprietar pentru 1,5ha. Proprietatea SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL nu are constructii. Se afla constructii in vecinatatea de pe latura de nord, o statie alimentare cu carburant si pe latura de vest o statie pentru reparatii auto.

Se propune o constructie cu SC= d740mp si Sd=940mp care se va dezvolta preponderent pe parter pentru prezentare, comercializare si service utilaje agricole; etajul se va dispune partial, subpanta a spatiilor de prezentare si vor adaposti birourile angajatilor cu dependintele acestora. Constructia se va executa cu o structura metalica si inchideri din panouri sandwich alternate cu perete cortina. Spatiul destinat birourilor se

va dispune în subpanta spațiului de prezentare și comercializare. Construcția va fi dotată cu instalații interioare sanitare, termice, electrice. Adiacent acestor spații se va dezvolta pe parter un spațiu larg cu trei intrări dimensionate pentru accesul utilajelor agricole, în vederea asigurării serviciului. Construcția propusă pentru reprezentanță, cu regim de înălțime P+1, va adăposti birouri, spații pentru comercializare și servicii utilaje agricole; construcția se va retrage 50m de la limita drumului E85. Pe teren se vor executa lucrări de împrejmuire, construirea unor spații deschise și acoperite pentru protejare utilaje stocate, rampe de aprovizionare, reparație și spalare, parcuri pentru public separate de parcurile pentru angajați, alei carosabile și trotuare, acces din E85, drum colector pentru asigurarea circulației vecinilor de pe latura de sud.

- POT max. propus = 4,93 - 20%
- CUT max. propus = 0,063 - 0,60

3.5.1. Parcuri în incintă

Pentru construcțiile comerciale se prevăd locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale cu S= 600-2 000 m²;

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Având în vedere cele prezentate mai sus, este necesar executarea a minim 20 locuri de parcare amplasate în incintă.

3.5.2. Accesele carosabile din interiorul parcelei

Din calea rutieră amenajată, pe amplasamentul propriu-zis, se propune o tramă de circulație cu lățimea de 6-8-9m, care va asigura circulația utilajelor.

3.5.3. Parcaje la sol, garae

Sunt prevăzute locuri de parcare separat pentru public, personal și spații de expunere pentru utilajele agricole.

3.5.4. Circulația pietonală

Căile de acces carosabile vor fi bordate de trotuare pentru circulația pietonală, de 1,120 m lățime.

Se propun alei pietonale în zona funcțiunilor complementare

BILANȚ TERITORIAL

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare al terenului (CUT) raportând suprafața ocupată la sol a clădirii și respectiv suprafața ei desfășurată la suprafața terenului aferent acesteia.

Construcțiile se încadrează în categoria B, clasa III de importanță, gradul III de rezistență la foc, zona seismică E, zona climatică IV.

1.	TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	3,5 ha
2.	CONSTRUCȚII	
	Suprafața construcțiilor existente	0,120 ha
	Suprafața construită propusă	0,074 ha
	Suprafața desfășurată propusă	0,090 ha
	Suprafața construită dependente propusă	0,016 ha
3.	CIRCULAȚII total	
	- carosabil	1,20 ha
	- trotuare, pietonale	0,16 ha
	- parcaje	0,10 ha
4.	SPAȚII VERZI	1,74 ha
	POT	4,93 - max. 45 %
	CUT	0,063-max =1

Suprafata zonei studiate in aceasta documentatie de urbanism PUZ, care în prezent are categoria de folosință teren agricol, isi va schimba destinatia.

3.6. Echiparea tehnico- edilitara:

Utilitatile de alimentare cu apa si canalizare aferente obiectivului propus, se vor asigura in sistem local, propriu, pe parcela .

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila Utilitatile de alimentare cu apa si canalizare aferente obiectivului propus, se vor asigura in sistem local.

Alimentarea cu apa potabila se propune a fi realizata printr-un put forat Dn 200, H = 25 m , ce va avea asigurata Zona de Protectie Sanitara cu Regim Sever, imprejmuita de minim 10,00 m in jurul acestuia.

Apa captata va fi pompata printr-o conducta de aductiune din teava PEHD 63x3,6 L = 20 m, spre Gospodaria de apa : cladire parter, unde se amplaseaza o instalatie de dezinfectie cu UV, si o instalatie de hidrofor cu vas tampon, ce asigura presiunea la consumator prin reseaua de distributie.

Reteaua de distributie se va realiza din conducta PEHD 90x5,1 L = 90 m, amplasata ingropat si sub adincimea de inghet, si va alimenta pe de o parte cladirea proiectata, si pe de alta parte Rampa de Spalare auto propusa.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare sint preluate in exterior printr-o retea de canalizare menajera din teava PVC 200x4,9 L = 35,00 m, si conduse spre o Fosa Septica Vidanjabila V = 28,00 mc. Fosa Septica se executa din beton armat monolit, si este prevazuta la exterior cu hidroizolatie, iar la interior cu tencuiala speciala de protectie etansa.

Periodic Fosa Septica se vidanjeaza, si apele uzate sint transportate la Statia de Epurare a Municipiului Roman.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi colectate de pe suprafata Invelitorii, si de pe suprafata cailor de circulatie din interior betonate. Se propune realizarea unei retele de canalizare a apelor pluviale, din teava PVC 200 - 250 L = 190 m. Pe traseul retelei de canalizare pluviala se realizeaza camine de vizitare, si guri de scurgere cu sifon si depozit tip A1.

Gurile de scurgere se racordeaza la colector prin racorduri din teava PVC 160x4,0, in caminele de vizitare proiectate.

Apele pluviale sint inmagazinate intr-un rezervor din beton armat amplasat in incinta, rezervor care va colecta toate apele ce pot fi folosite ca si ape conventional curate (pentru udari ale spatiilor verzi si spalari ale suprafetelor carosabile). Bazinul de inmagazinare se va realiza semiingropat, din beton armat monolit, si va inmagzina si rezerva intangibila necesara pentru stingerea incendiilor.

3.6.3. Canalizarea apelor uzate de la rampa de spalare auto

Apele uzate rezultate de la rampa de spalare auto sint colectate de pe suprafata betonata a acesteia printr-o rigola cu gratar, si conduse spre un separator de hidrocarburi cu colector de aluviuni NG15. Separatorul este prevazut cu filtru coalescent, ceea ce permite evacuarea apelor tratate corespunzator pentru folosirea acestora in incinta.

Dupa tratare apele sint inmagazinate in bazinul de inmagazinare descris anterior si folosite in incinta.

3.6.4. Alimentarea cu caldura

Pentru incalzirea spatiului, proprietarii vor monta centrale termice proprii, alimentate cu combustibil solid.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Existența liniei electrice aeriene în imediata vecinătate a clădirilor ce urmează a se construi și caracteristicile energetice ale acestora permite alimentarea prin bransamente electrice aeriene. Bransamentul electric va fi rezolvat de către SC E-on Electrica SA, la comanda beneficiarului.

3.6.6. Telecomunicații

Montarea unui post telefonic nu necesita stabilirea unei solutii tehnice speciale.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Construcția propusă, prin funcțiunile ei nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.).

Pe zona amplasamentului terenul prezintă o zonă de platou. Ținând cont de configurația terenului și pentru a deranja cât mai puțin vecinii se propune plantarea de vegetație decorativă.

În ceea ce privește epurarea și evacuarea apelor uzate vor fi preluate de canalizarea menajeră și pluvială locală propusă pe amplasament.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică propuse ce vin în completarea funcțiunii zonei sunt :

- complex prezentare, comercializare și service utilaje agricole
- birouri

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin obiectivele propuse în cadrul zonei studiate a documentației PUZ , se propune o rezolvare urbanistică și edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la realizarea îmbunătățirii fondului construit al zonei.

Prin valorificarea potențialului zonei datorită vecinătății cu zone de culturi se da posibilitatea exinderii activităților legate de dezvoltarea culturilor agricole. La întocmirea prezentei documentații de proiectare s-a ținut seamă de HG 525 / 96 - Regulamentul general de urbanism și Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț.

PROIECTANT

arh. Adina Panaitescu
ing. Marcu Boca
ing. Atomulesei Ghe. Gabriel
ing. Codrina Stan



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din P.U.Z, prescripțiile (permisiunile și restricțiile) cuprinse în RLU devin obligatorii pentru întreaga zonă studiată.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului Regulamentul Local de Urbanism au stat :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin UGR nr. 525 / 1996 și republicat în 2004
- Ghidul de întocmire a documentațiilor P.U.Z aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și R.L.U. municipiul Piatra Neamț avizat și aprobat

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z.- Introducere teren în intravilan pentru Construire reprezentanță, birouri, service utilaje agricole P+1, parcuri, împrejurimi, utilități, acces din E85, a fost întocmită în vederea schimbării categoriei de folosință a terenului din arabil – fâneată în curți construcții ceea ce va conduce la realizarea unei zone de interes destinată obiectivelor de utilitate publică cu funcțiuni complementare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Cadrul natural oferit de amplasament va fi valorificat și îmbunătățit prin amenajări peisagistice, plantații de arbori și arbuști ornamentali, elemente de mobilier urban
- Construcțiile propuse vor prelua din specificul zonei atât din punct de vedere volumetric cât și al materialelor de finisaj folosite
- Rezolvarea volumetrică va fi în concordanță cu funcțiunea
- Pentru asigurarea siguranței construcțiilor se vor respecta concluziile studiului geotehnic

- Clădirile vor respecta un regim de aliniere față de limita proprietății spre calea rutieră adiacentă de minim 50,00 m
- Clădirile se pot amplasa în cadrul lotului, individual sau cuplate pentru a asigura condițiile optime de însorire
- Se va respecta Codul civil în ceea ce privește amplasarea construcțiilor față de limitele proprietății
- Lotul va avea acces direct la calea rutieră adiacentă
- Circulația pietonală se va face pe trotuarele propuse și prin traseele special prevăzute cu trepte pentru scurtarea legăturilor
- Regimul maxim de înălțime pentru clădirile propuse va fi de P+1 până la S+P+6
- Spațiile cu funcțiune de comerț și servicii, cu posibilitatea de extindere pentru cazare și alimentație publică vor avea prevăzute spații de parcare pentru autorisme calculate în funcție de capacitatea acestora, platforme betonate pentru aprovizionare.
- Depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face la platformele de gunoi (europubele de gunoi) amplasate în imediata apropiere a spațiilor de parcare pentru un acces direct din calea rutieră și vor fi preluate de societatea de salubritate
- Căile rutiere propuse vor fi dimensionate corespunzător pentru accesul mijloacelor auto ale persoanelor angajate, aprovizionarea spațiilor și clienți cu funcțiuni complementare, cât și pentru mijloacele auto de intervenție în caz de incendiu și salvare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Întreaga zonă studiată se va constitui într-o unitate teritorială de referință - Din punct de vedere funcțional zona va cuprinde :

- construcții cu funcțiuni de comerț, prezentare și servicii, complementare comerț și servicii, cazare și alimentație publică
- indici admisibili POT max = 45 %
CUT max = 1

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Zona studiată prin această documentație de urbanism, din punct de vedere funcțional este o zonă mixtă ce va cuprinde :

- IS – instituții și servicii (comerț și servicii)
- service utilaje agricole
- cu posibilitatea de schimbare destinație sau extindere cu cazare și alimentație publică
- C – căi de comunicație (rețea de căi rutiere de categoria III-a cu două benzi de circulație și trotuar cu lățimea de 1,00-1,50 m), minim 20 spații de parcare în incintă, drum colector , acces E85.
- SP – spații plantate, agrement, locuri de joacă pentru copii - sport

GC -- gospodărie comunală (platforme pubele de gunoi)

TE - echipare edilitară

V. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UTR-urilor

1. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată, amplasată limitrof unei subzone de servicii si agricole cu clădiri de tip urban, beneficiază de posibilitatea exinderii rețelelor existente pentru rezolvarea echipării edilitare și nu în ultimul rând de cadrul natural al amplasamentul, creând condiții optime pentru realizarea unui cartier rezidențial de locuire.

Terenul care cuprinde atât zone de platou cât și zone în pantă oferă posibilitatea organizării urbanistice cu folosirea la maxim a denivelărilor și peisajului.

2. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Chiar dacă această zonă este din punct de vedere funcțional o zonă de servicii, subzonele în care poate fi împărțită au funcțiuni ce contribuie la caracterul general al zonei respectiv de servicii și funcțiuni complementare, acestea fiind de așa natură grupate și organizate pentru a crea condiții optime de desfășurare a activităților fără a se deranja reciproc.

- ❖ Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe toată zona ce face obiectul P.U.Z. și odată aprobat, împreună cu P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale
- ❖ Se aplică în introducerea zonei în intravilan pentru schimbarea destinației, în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor din zona studiată.

Întocmit,
arh. Adina Panaitescu

Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași
VIZAT spre NESCHIMBARE
Conform avizului
nr. 11731 din data 19.02.2013
Semnătura _____



ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA
22496
Adina PANAITESCU
LA DEPARTAMENTUL DE ARHITECTURA

