

IX. REZUMAT

**Beneficiar: SMART ESTATE & LOGISTIC S.R.L. prin STOICA EDUARD CLAUDIU,
Strada Cluceru Udricanî, nr. 13, bl. 106A, sector 3, București, CUI 41152537,
J40/6720/22.05.2019**

Obiectivul de investiție: "Întocmire PUZ pentru construire centru comercial, amplasare reclame luminoase, amplasare totem, amenajare platforme, împrejmuire incintă și branșamente" situat în sat Răducăneni, comuna Răducăneni, Județul Iași

Amplasamentul studiat, cu o suprafață de 1900 mp este situat în intravilanul localității Răducăneni, județul Iași, în partea de vest a centrului localității, în zona școlilor cu ieșire la strada principală DN28.

Terenul se află în proprietatea soților Avasiloaiei Constantin și Avasiloaiei Nina cu care beneficiarului SMART ESTATE & LOGISTIC S.R.L. a încheiat un contract de suprafație, pentru o perioadă de 49 de ani, conform documentației depuse.

Zona studiată se află în partea centrală a localității Răducăneni, conform PUG - UTR 3 – zonă de locuințe individuale cu P – P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, învecinată pe latura estică cu UTR1 – zonă centrală cu funcțiuni mixte.

Zona rezidențială centrală și semicentrală a localității a evoluat în timp tot ca zonă mixtă cu locuințe individuale mici, dispuse izolat sau cuplat pe loturi de proprietate privată.

În zona studiată și în vecinătăți nu există clădiri și zone protejate.

Folosința actuală a amplasamentului este curți construcții și arabil.

Parcela studiată are suprafață măsurată de 1900 mp, curți construcții și arabil, din care 1100 mp sunt curți construcții și 800 mp teren arabil.

Scopul și obiectivele planului urbanistic zonal

Prin PUZ se stabilesc condițiile pentru:

- Fundamentarea și enunțarea reglementărilor funcționale necesare organizării terenului intravilan al orașului Raducaneni, Jud. Iași;
- Reglementarea aliniamentelor și a retragerilor față de limitele proprietății;
- Trasarea și profilarea platformelor auto și pietonale, configurarea acceselor;
- Modul de realizare a construcțiilor și a funcțiunilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectivul constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de PUG-ul aprobat, zona de centru a orașului Raducaneni și rezolvarea necesităților funcționale la nivelul orașului.

Propunerea P.U.Z., avizată ca oportună de Primaria localității Răducăneni, este de a defini zona construită, astfel încât, să extindă mixul funcțional specific zonei centrale,

respectiv să extindă zona centrală a localității pe direcția principală a DN28 de circulație a localității.

Concepția se dorește a fi una inovatoare și durabilă prin implementarea unei clădiri verzi (cu spații verzi inserate în suprafața construită, pe acoperișul terasă, dar și verzi prin eficiență energetică), avându-se în vedere atât de estetica și morfologia arhitecturală a zonei definită de vecinatarea cu zona verde pe versant, spre sud, zona de învățământ și în plan secundar zona rezidențială.

Amplasamentul beneficiază de perspectivele apropiate și depărtate existente din zona situată pe versant și zona de trafic rutier important pe strada principală DN 28.

Prin PUZ s-au propus următoarele:

- Organizarea terenului ce face obiectul PUZ, în suprafață de 1900mp, în scopul construirii;
- Optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei restaurantelor și a turismului, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților;
- Propuneri privind rezolvarea urbanistică: utilizare funcțională, amplasarea și conformarea clădirilor, indicatori urbanistici, aliniamente;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent, având în vedere amplasamentul în vecinatarea zonei rezidențiale la limita intravilanului.

Planul Urbanistic Zonal va îmbunătăți organizarea teritorială a zonei, respectând totodată dreptul de proprietate și corelarea cu domeniul public.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare presupune abordarea extinderii zonei centrale cu funcțiuni mixte și a unor funcțiuni compatibile pe zona rezidențială, funcțiuni comerciale, de tip servicii profesionale, unități de primire turistică și microproducție nepoluantă.

Aceste activități vor genera locuri de muncă și dezvoltare economică în corelare cu menținerea caracterului rezidențial prin dezvoltarea armonioasa a zonei. Dezvoltarea zonei va presupune și lucrări de îmbunătățire edilitară și protejarea patrimoniului natural și cultural existent în zonă.

Față de clădirea școlii și a liceului, reperele majore care definesc zona învecinată, propunerea urbanistică urmărește retragerea cu aproximativ 26 m față de axul drumului principal DN28, realizarea unei zone verzi amenajate adiacent clădirii pe partea posterioară și o parcare ce va deservi funcțiunea comercială.

Situația existentă și propusă

Terenul studiat, se află în intravilanul localității Răducăneni, în partea vestică a centrului localității, în zona școlilor, și este înconjurat pe două laturi de locuințe individuale la limita zonei rezidențiale, zonă rezidențială cu funcțiuni mixte integrate în locuințe (mic comerț, servicii).

Zona studiată este unitară ca funcțiune, doar vecinătatea îndepărtată unde sunt locuințe colective cu regim mediu de înălțime relaționează minor cu amplasamentul beneficiarului, în contextul propunerii unei volumetrie P înalt +1E.

În prezent terenul este liber de construcții, nu are arbori protejați și nici parcaje amenajate în cadrul proprietății. Terenul are formă dreptunghiulară și o suprafață totală de 1900 mp, nu este împrejmuit și este delimitat ca proprietate față de alte terenuri. Toate terenurile libere din zonă sunt terenuri virane, neexploatare agricol, actualmente fără plantații sau livezi pe ele.

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț, indicatori urbanistici:

Bilanț teritorial al zonei studiate

	EXISTENT		PROPUȘ	
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp	0%	919 mp	48%
SPAȚII PLANTATE/LIBERE	1900 mp	100%	260 mp	14%
PLATFORME ȘI CIRCULAȚII	0 mp	0%	721 mp	38%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	1900 MP			

Pentru determinarea indicilor de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul procentual dintre suprafața ocupată de amprenta la sol a clădirii și suprafața terenului și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), ce reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului aferent.

Valorile maxime propuse pentru acești indici sunt:

Sc. = 919 mp

Sd. = 1030 mp

S. platformă auto = 555 mp

S. circ. pietonale = 166 mp

P.O.T. Maxim = 40% - propus în organizarea din PUZ = 48%

C.U.T. Maxim = 1,6 ADC/AT - propus în organizarea din PUZ = 0,54%

Regim de înălțime

Regimul de înălțime maxim este:

- Demisol + Parter + 1E = 10,50 m – Subsol + Parter + 1Etaj = 10,50 m

- H. parter = 6,0 m

- H. Etaj = 3,5 m

- înălțimea maximă la cornișă = 10,50 m față de CTN

- înălțimea maximă la coamă = 12,00 m (acceptabil la accente volumetrice).

Din studiul elaborat la nivel de PUZ în concordanță cu PUG-ul ce se dorește a exsrtinde zona centrală cu funcțiuni mixte a localității rezultă următoarele tipuri de funcțiuni:

- zonă verde adiacentă drumului principal DN28;
- funcțiune rezidențială cu locuințe individuale (izolate);
- funcțiuni compatibile cu zona rezidențială;
- funcțiuni de învățământ, de utilitate publică.

Tinând cont de funcțiunile existente în zonă se propune extinderea zonei centrale cu funcțiunea de bază comerț și funcțiunea secundară de servicii existentă la sud-est de amplasament.

Pornind de la analiza fondului construit existent, precum și de la potențialul existent sub aspectul zonificării, în cadrul PUZ - ului se propune:

- Impunerea prin regulamentul de urbanism a construirii la anumite standarde de calitate, conform normelor și normativelor în vigoare.
- Dezvoltarea zonei cu ajutorul funcțiunii de interes public: *funcțiuni comerciale*;
- Extinderea zonei invecinate cu: *clădire centru comercial*;

Amplasarea construcției pe parcelă va avea în vedere:

- Configurația în plan a parcelei;
- Modul de acces la parcelă;
- Orientarea față de punctele cardinale și respectiv ariile de însorire maximă;
- Direcția vânturilor dominante (care poate impune amplasarea perdelelor de protecție vegetală în raport cu poziția cladirii și a vecinătăților construite);
- Accese și circulații publice în zonă;
- Vecinătățile imediate;
- Racordarea la furnizorii de utilități.

Zonele și subzonele funcționale propuse pe parcelă sunt următoarele :

- cladire individuală;
- subzonă spații plantate;
- subzonă destinată parcajelor și circulațiilor auto și pietonale.

Accese

Amplasamentul este deservit de drumul DN28, aceasta face legătura spre Iași, Huși și Vaslui.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din DN28, drum național cu două benzi de circulație și o lățime a carosabilului de cca. 8 m.

Sistematizare verticală și orizontală

Suprafața terenului analizat în studiul de față impune amenajări în ceea ce privește sistematizarea verticală și orizontală a arealului, pentru evacuarea rapidă a apelor meteorice, prin realizarea unor rigole.

Cările de acces și parcajele create vor avea înclinarea necesară pentru scurgerea în rigole pluviale a apelor meteorice și ulterior preluarea în sistemul de canalizare al amplasamentului.

Lucrări necesare organizării de șantier

Organizarea de șantier reprezintă totalitatea lucrărilor provizorii pregătitoare și necesare asigurării tehnologiei de execuție a construcției atât pe terenul aferent investiției, cât și pe spațiiile ocupate temporar în afara acestuia.

Lucrările de construcție ale elementelor aferente investiției vor începe după obținerea Autorizației de Construcție, în baza proiectului tehnic și al proiectului privind organizarea execuției.

Lucrările de construcție vor începe numai după luarea tuturor măsurilor de protecție, fiind obligatorie luarea următoarelor măsuri:

- separarea zonei / incintei cu spații verzi, în vederea împiedicării accesului autovehiculelor și a persoanelor neautorizate;
- afișarea pe perimetru incintei a inscripțiilor de atenționare asupra pericolului, cf. STAS 297 și SR ISO 6309;
- scoaterea de sub tensiune a consumatorilor electrici din zonă;
- asigurarea mijloacelor tehnice corespunzătoare de stingere a incendiilor.

Lucrările de organizare de șantier se vor realiza în interiorul incintei, pe un amplasament indicat de beneficiarul lucrărilor, cu respectarea condițiilor privind protecția mediului.

La terminarea lucrărilor de construcție, antreprenorul va executa lucrările necesare pentru amenajarea terenului, afectat de lucrările de organizare de șantier.

Conform planului de încadrare în zonă, vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- NORD: proprietate privată și teren al consiliului local Răducăneni la cca. 5 m de limita amplasamentului; locuință P+M la cca. 9 m de limita amplasamentului și la 13,5 m de clădirea propusă (P+Etaj parțial, H max. 10,5 m);
- EST: școală primară a localității la distanță de cca. 8,5 m limita amplasamentului și la 10 m de clădirea propusă (P cu H = 6m) ;
- SUD: drum de acces spre Iași și Huși – DN28, la limita amplasamentului; peste DN28 la cca. 24 m se află Liceul Teoretic Lascăr Rosetti, terenuri libere de construcții;
- VEST: proprietate privată, locuință P+M la distanță de cca. 3 m de limita amplasamentului, la cca. 10,5 m de parcarea propusă și la cca. 6,5 m de clădire propusă (P cu H = 6m).

Principala cale de comunicație din zona amplasamentului este DN28 cu două benzi de circulație și 8 m lățime care asigură accesul carosabil la amplasamentul studiat. Partea carosabilă este deservită de trotuar și spațiu verde de cca. 3,5 m lățime.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, aceste distanțe pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa în locația propusă.

Impactul obiectivului de investiție asupra sănătatei populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv.

Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție și schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premizele afectării negative a confortului și sării de sănătate a populației din zonă.

În condițiile respectării integrale a proiectului, obiectivul poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea următoarelor condiții.

Se vor crea perdele verzi pe laturile de nord și vest spre zona rezidențială ce vor contribui la augmentarea cadrului construit propus, precum și la protecția mediului (protecție fonnică, perdele împotriva vântului, etc.).

Se vor amplasa jardiniere cu arbuști de înălțime medie conform plansei de reglementari urbanistice, pentru definirea aliniamentelor și separarea vizuală necesară. Aceste jardiniere au o importanță majoră în estetica și funcționalitatea zonei, pe platforma de parcaj, creând o zonă verde cu umbrări cu separare vizuală între privat și public.

Sunt prevăzute spații verzi de-a lungul zonei carosabile, în vederea reducerii poluării în zonă, reprezentate de plantațiile de aliniamente.

Poluarea aerului se datorează în special traficului auto local - pentru perioade scurte de funcționare a motoarelor mijloacelor de transport - activitatea nu generează un impact semnificativ din punct de vedere al protecției calității aerului.

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Condiții și recomandări

La realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele / studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Se vor lua măsuri pentru a împiedica accesul pietonilor și a personalului neinstruit în zona șantierului, prin prevederea de împrejmuiiri, intrări controlate, plăcuțe indicatoare.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

În faza de construcție, pentru a nu depăși limitele admise, societatea va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

Pe parcursul execuției lucrărilor și în perioada de funcționare a obiectivului de investiție se vor lua toate măsurile pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, transportul și depozitarea acestora în locuri special amenajate. Depozitarea materialelor se va face în limita proprietății. Prinț-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului.

La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrifianti pe amplasament. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipienți metalici și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărțarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante îmbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare. Obiectivele vor fi dotate cu coșuri de gunoi pentru colectarea deșeurilor menajere.

Se vor lua toate măsurile pentru protejarea construcțiilor învecinate și a locatarilor acestora.

În faza de funcționare nu se preconizează să fie generate substanțe și preparate chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu.

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

Aceasta recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (ex. trafic auto).

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirozuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

După punerea în funcțiune a obiectivului, se va monitoriza nivelul de zgomot și dacă va fi necesar se vor aplica măsuri suplimentare de fonoizolare (ecranarea fonica a unităților HVAC / dry cooler, montate pe acoperisul construcției; adaptarea programului de aprovizionare), pentru încadrarea în limitele maxim admise de legislație și respectarea orelor de odihnă stabilite de autoritățile publice locale.

În zonele de acces marfă se recomandă instalarea unor panouri fonice estetice spre receptorii sensibili din vecinătate (locuință, scoala) pentru minimizarea potențialului disconfort fonic. Aprovizionarea se va face în afara orelor de odihnă.

Având în vedere vecinătatea unității de învățământ, se va respecta interdicția de comercializare către minori a băuturilor alcoolice, băuturilor energizante, produselor de tutun, cafea, substanțelor psihooactive, alimentelor nerecomandate și a altor produse interzise minorilor. Personalul (operatorii comerciali, gardienii) va fi instruit specific pentru respectarea acestor prevederi pentru protejarea minorilor.

Se vor crea perdele verzi pe laturile de nord și vest spre zona rezidențială ce vor contribui la augmentarea cadrului construit propus, precum și la protecția mediului (protecție fonica, perdele împotriva vântului, etc.). Se vor amplasa jardiniere cu arbuști de înălțime medie conform plansei de reglementari urbanistice, pentru definirea aliniamentelor și separarea vizuală necesară. Aceste jardiniere au o importanță majoră în estetica și funcționalitatea zonei, pe platforma de parcaj, creând o zonă verde cu umbrire cu separare vizuală între privat și public.

Concluzii

Studiul de impact asupra sănătății populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului, conform adresei DSP Iași, conform art. 11 din Ord. MS 119/2014 și art. 3 din OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea măsurilor prevăzute.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a

instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale vor fi îmbunătățite și nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Considerăm că funcționarea obiectivului nu va influența negativ starea de sănătate sau confortul locuitorilor din vecinătate; obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

Elaborator,
Dr. Chirilă Ioan
Medic Primar Igienă
Doctor în Medicină

