

REZUMAT

Beneficiari: SC GRAL CONSTRUCT SRL, CUI 38066673, J22/2609/2017 Cu sediul în Municipiul Iași, Șoseaua Voinești, nr. 48G, clădire C2, demisol, spațiu comercial, județul Iași

Obiectiv de investiție: „PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT REZIDENTIAL, COMERȚ, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE” situat în municipiul Iași, str. Moara de Foc nr.2, județul Iași, NC152666, NC174493.

Amplasamentul studiat este proprietatea SC GRAL CONSTRUCT SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2555/31.05.2022 emis de Birou Individual Notarial Iulia Paduraru și este identificat cu nr. cad.: 152666/ CF 152666. De asemenea în curs de achiziție se află și parcela cu nr.cad. 174493 – antecontract de vânzare nr.9/2023.

Terenul studiat prin PUZ este alcătuit din parcela cu nr. cad. 152666, cu suprafața de 10948mp și parcela cu nr. cad. 174493(în curs de achiziție), cu suprafața de 2014mp.

La momentul elaborării acestui PUZ, amplasamentul studiat aflat în proprietatea SC GRAL CONSTRUCT SRL, în suprafață totală de 10948,00mp, se află în intravilanul municipiului Iași, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism existente: *UTR AI3 – Unități industriale mijlocii și mici, unități manufacturiere și unități terțiare* (platforma Păcurari).

Terenul se află în zona vestică a municipiului Iași, la intersecția străzilor Moara de Foc și Canta. Zonele învecinate sunt încadrare prin PUG în CC – zona centrelor noi de cartier – Păcurari și LA – Zona de locuit formată din ansambluri noi, recent realizate cu locuințe mari și medii (P+10E – P+4E).

Analizând dezvoltarea urbanistică a zonei în ultimii 5-10 ani se observă orientarea investitorilor către terenurile care au funcțiunea de producție și depozitare, terenuri pe care activitățile specifice sunt sistate sau nu mai corespund zonei.

Pentru toată zona reprezentată de platforma industrială Păcurari, aflată la sud de calea ferată, se observă aceeași tendință de schimbare a funcțiunilor de industrie și depozitare în vederea construirii de ansambluri de locuințe.

În prezent, pe amplasamentul studiat, care face parte din zona *AI3 - Unități industriale mijlocii și mici*, se află fosta fabrica de panificație. Având în vedere conversia funcțională a terenurilor învecinate, tendința de dezvoltare a zonei, cât și faptul că activitatea pe amplasamentul studiat este sistată, funcțiunea inițială nu se mai încadrează în zonă.

Pe terenul cu suprafață de 10948mp din acte (10970mp măsurat), NC152666 proprietatea SC GRAL CONSTRUCT SRL, se află mai multe construcții:

Nr.	NC	Funcțiune	Regim de înălțime	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfășurată (mp)
1	152666-C1	Magazin desfacere	Parter	47	47
2	152666-C2	Anexa - basculă	Parter	14	14
3	152666-C3	Siloz	P+3E	481	1443
4	152666-C4	Magazie	Parter	263	263
5	152666-C5	Copertină	Parter	55	55
6	152666-C6	Punct termic vechi	Parter	101	101
7	152666-C7	Atelier panificație	Parter	1806	1806
8	152666-C8	Punct termic nou	Parter	118	118
10	152666-C10	Hală panificație	Parter	854	854
11	152666-C11	Anexă	Parter	40	40
12	152666-C12	Statie pompe	Parter	74	74
13	152666-C13	Magazie	Parter	62	62
TOTAL				3915	4877

Investitorul a demarat procedura de achiziție terenul cu nr. cadastral 174493, (antecontract nr. 9/2023), pentru care, anterior, a fost aprobată documentația PUZ prin HCL 330/2019, având următorii indicatori urbanistici : POT 45%, CUT 1.80, regim de înălțime S+P+3E, H maxim 17.00m. Având în vedere că beneficiarul are în curs de achiziție acest teren, aflat în spatele spațiului comercial Lidl, terenul se va reglementa împreună cu terenul cu nr. cad. 152666.

Se va păstra accesul auto existent, iar în interiorul amplasamentului studiat se propune o circulație majoră. Pe zona dinspre calea ferată, există posibilitatea continuării circulației auto către strada Luca Arbore, accesul la construcțiile propuse putându-se face și prin această stradă.

Aceasta dezvoltare este justificată având în vedere dezvoltarea zonei cu noi investiții imobiliare (locuințe, servicii, comerț).

Demolarea construcțiilor existente se va face în baza unei autorizații de demolare, care se poate obține concomitent cu prezenta documentație de urbanism.

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat, în vederea construirii unui ansamblu mixt rezidențial, comerț, servicii și funcțiuni complementare prin demolare construcții existente.

UTR - LA 1a - Ansamblu mixt rezidențial, comerț, servicii, funcțiuni complementare- LOCUINȚE COLECTIVE

- Accese - Accesul la amplasament se realizează din str. Canta, amplasată în zona nordică a amplasamentului. Se propune un acces din calea de circulație auto propusă a fi realizată de primărie, care face legătura cu str. Luca Arbore;

- Destinația propusă: UTR - LA 1a - Locuințe colective;
- Funcțiuni legate de comerț, servicii, alimentație publică, agrement, alte funcțiuni cu accesul publicului, blocuri de locuințe colective.
- Regimul de înălțime - S+P+M+8E+Eth;
- Înălțimea maximă a construcțiilor 37.00m, măsurată de la CTN până la atic;
- Regim de aliniere principal - 0.00 m până la limita proprietății, cu preluarea regimului de aliniere existent la construcțiile învecinate;
- Regim de aliniere lateral: limită de proprietate estică - 10.00m de la limita de proprietate, respectiv la 5.00m față de axul căi de acces propuse; limită de proprietate vestică - 5.00m de la limita de proprietate;
- Regim de aliniere posterior - min. 3.60m față de limita de proprietate; POT - 40%; CUT - 3.50;

*UTR - CM 1a - Ansamblu mixt rezidențial, comerț, servicii, funcțiuni complementare
ZONA COMERȚ, SERVICII, LOCUINȚE COLECTIVE*

- Accese - Accesul la amplasament se realizează din str. Canta, amplasată în zona nordică a amplasamentului. Se propune un acces din calea de circulație auto propusă a fi realizată de primărie, care face legătura cu str. Luca Arbore;
- Destinația propusă: UTR - CM 1a - Zona de comerț, servicii, locuințe colective;
- Funcțiuni: locuințe colective, spații pentru servicii/ birouri și comerț, amplasate la parterul și mezaninul construcțiilor de locuințe, parcare supraterana și subterană, alte funcțiuni complementare;
- Regimul de înălțime -S+P+M+8E+Eth;
- Înălțimea maximă a construcțiilor - 37.00m, măsurată de la CTN până la atic;
- Regim de aliniere principal - min. 10.00m din axul circulației auto propuse, respectiv 10.00m față de limita proprietății pe latura sudică, respectiv 10.00m până la limita proprietății;
- Regim de aliniere lateral - min. 5.00m până la limita proprietății;
- Regim de aliniere posterior - 5.00m până la limita proprietății; POT - 40%; CUT - 3.50;

BILANȚ TERRITORIAL	EXISTENT		UTR- LA 1a		UTR - CM 1a	
	NC 152666 + NC 174493		mp	%	mp	%
	mp	%				
Suprafață intravilan	12962	100	5970	100	6992	100
Suprafață extravilan	0	0	0	0	0	0
Din care						
Suprafață construită/construibilă	3915	30.2	2388	40	2796	40
Suprafață alei, carosabil	2257	17.42	2388	40	3496	50
Suprafață teren neamenajat/spații plantate	4776	52.38	1194	20	699.2	10

Conform documentației depuse, obiectivul are următoarele vecinătăți:
Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- **Nord** – Str. Moara de Foc / Str. Canta la aproximativ 0.72m-78m față de limita amplasamentului și la aproximativ 9m față de cea mai apropiată construcție de locuințe locative(C1, regim de înălțime S+P+M+7E+8Eth); construcții locuințe colective NC 142311, Bloc 537(Sc.A,B,C, regim de înălțime P+4E) la 30,3m față de limita amplasamentului; construcții locuințe colective, Bloc D2(regim de înălțime P+4E) la aproximativ 59,4m față de limita amplasamentului; construcții locuințe colective Bloc 536(regim de înălțime P+4E) la aproximativ 97,2m față de limita amplasamentului; Monument istoric BIS."SF.TREIME" Cod LMI IS-II-m-B03765 la 40,8m față de limita amplasamentului.

- **Nord - Est** – teren nr. cad. 159601 la limita amplasamentului liber de construcții; teren proprietatea privată – supermarket Lidl, construcție cu funcțiune comercială aflată în stare bună, regim de înălțime parter înalt. Construcția se află la minim 1.84m față de limita amplasamentului terenului în curs de achiziție, respectiv la 8.89m față de limita amplasamentului pe latura nordică a terenului studiat și la aproximativ 19,8m față de cea mai apropiată construcție de locuințe colective(C7, regim de înălțime S+P+M+7E+8Eth);

- **Est** – terenuri cu nr. cad. 159601, 145539, 125739, 143747, terenuri proprietate privată, construite și neconstruite. Terenul cu nr. cad. 143747 este studiat printr-o documentație PUZ, existând intenția de construire a unei clădiri cu regim de înălțime S+P+7E+Eth., la o distanță de minim 4.23m față de limita amplasamentului și la 21.2m față de cea mai apropiată construcție de locuințe colective (C7, regim de înălțime S+P+M+7E+8Eth). Această distanță poate fi diferită în funcție de soluțiile de la faza DTAC.

- **Sud** – terenuri cu nr. cad. 171158(având construcții) și 168877(liber de construcții), terenuri proprietate privată la limita amplasamentului. Cea mai apropiată construcție față de limita de proprietate (punct termic) se află la 2.66m. Tot pe această latură se află linia de cale ferată la aproximativ 15.8m – 55,37m față de limita amplasamentului și la aproximativ 34.4m față de cea mai apropiată construcție de locuințe colective (C6, regim de înălțime S+P+M+7E+8Eth).

- **Vest** – terenuri proprietate publică, dar și teren cu nr. cad. 151394 – teren proprietate privată. Cea mai apropiată construcție față de limita amplasamentului (bloc de locuințe 457, P+4E) se află între 4.60m(bloc 457, scara A)-23,9m(bloc 457, scara C); construcții locuințe colective Bloc 458(regim de înălțime P+4E+Eth) la aproximativ 16,18m – 18,38m față de limita amplasamentului;

Terenul se învecinează pe latura de sud cu căile ferate la o distanță de aproximativ 15.8m-55.37m față de limita amplasamentului și la aproximativ 34.4m față de cea mai apropiată construcție de locuințe colective, față de care se va construi respectând OU nr. 12/1998. În zona de protecție a căilor ferate (100m din axul căii ferate) se vor autoriza lucrări de construire cu avizul SNCFR. Zona de siguranță (în care nu se pot realiza construcții) este de 20 de metri din axul căii ferate.

De asemenea, amplasamentul studiat se află în zona de protecție a monumentului istoric Biserica Sf. Treime CodLMI IS-II-m-B-03765, conform listei monumentelor istorice (L.M.I.) publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113bis/15.02.2016. Actuala biserică a început să fie construită în 1844, sfârșirea având loc în 1853.

Clădirea bisericii se află la minim 40.80m față de limita de proprietate a terenului studiat. Conform Legii 422/2001, zona de protecție a monumentelor istorice este de 100 metri în municipii și orașe, amplasamentul studiat aflându-se parțial în zona de protecție a Bisericii Sf. Treime. În zona de protecție a monumentului istoric se vor autoriza lucrări de contruire doar cu avizul de la Direcția Județeană de Cultură Iași.

În condițiile respectării integrale a prezentului proiect și a recomandărilor din prezentul studiu aceste distanțe pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent.

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

Considerăm ca 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.

Condiții și recomandări

Pentru diminuarea impactului pe care activitatea desfășurată în amplasamentul analizat o poate avea asupra populației rezidente, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere.

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.

Măsuri de reducere a zgomotului

Măsuri ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de demolare/desfințare și de construire:

Atât în faza de demolare cât și în faza de construire, pentru a nu depăși limita de zgromadit, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgromadit în mediu, produs de concasoarele și de echipamentele pentru demolare destinate utilizării în exteriorul clădirilor, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgromotelor inutile. Pentru menținerea unui nivel al zgromotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgromadit, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite (pe latura de nord și latura de vest),

care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor pe perioada lucrărilor de desființare sau construire.

Zonele de concasare vor fi adițional prevăzute cu panouri antifonice și anti-praf.

Șantierul va fi împrejmuit cu gard de protecție. Împrejmuirea va fi realizată conform planului Organizării de Șantier.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus, temporar, pe termen scurt pe perioada de execuție a proiectului de demolare/construcții.

Măsuri propuse pentru prevenirea/reducerea zgomotului generat de traficul rutier:

- interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule (grele) în intervalele perioadele de odihnă;
- întreținerea carosabilului; menținerea într-o perfectă stare de funcționare a căilor de rulare;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- existența / amplasarea de bariere fonice lângă sursele de zgomot sau la receptor, amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Măsuri ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Restricționarea accesului pe șantier / în zonele cu emisii ridicate de zgomot.
- Folosirea de utilaje care să nu conducă, în funcționare, la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea programului de livrare a materialelor și a deșeurilor rezultate din construcții, cu respectarea programului de lucru stabilit pe șantier.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului din categoria celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management, ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

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

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. Printron-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului.

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

Proiectarea și executarea construcțiilor se va face astfel încât să asigure durabilitatea acestora și protecția față de vibrațiile și zgomotul produs de vecinătăți.

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului ce va fi reglementat prin PUZ-ul propusuprafața

Funcționarea de locuire a 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).

Măsuri ce se vor adopta în perioada de funcționare:

Funcțiunea propusă (ansamblu mixt rezidențial, comerț, servicii și funcții complementare) nu aduce o creștere semnificativă a zgomotului în zonă.

Având în vedere activitățile existente în vecinătate (calea ferată în partea de sud a amplasamentului și strada Canta în partea de nord), viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort fonic și acest aspect va fi notat în contractele de deținere a apartamentelor, pentru a elimina discutiile ulterioare.

Terenul se învecinează pe latura de sud cu căile ferate la o distanță de aproximativ 15.8m-55.37m față de limita amplasamentului și la aproximativ 34.4m față de cea mai apropiată construcție de locuințe colective, față de care se va construi respectând OU nr. 12/1998. În zona de protecție a căilor ferate (100m din axul căii ferate) se vor autoriza lucrări de construire cu avizul SNCFR. Zona de siguranță (în care nu se pot realiza construcții) este de 20 de metri din axul căii ferate.

Estimarea zgomotului resimțit de căile ferate în partea de sud a amplasamentului (față de cea mai apropiată construcție de locuințe locative-aproximativ 34,4m) va fi de cca. 56,8 dB, depășind valorile limită (diurnă și nocturnă).

Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului generat de traficul rutier și feroviar

- existența / amplasarea de bariere fonice lângă sursele de zgomot sau la receptor, amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea spațiilor, respectiv a elementelor lor delimitatoare astfel încât zgomotul provenit din exteriorul clădirii sau din camerele alăturate percepții de către ocupanții clădirii, să se păstreze la

un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată în interiorul spațiilor o ambianță acustică minim acceptabilă.

Indicele de izolare auditivă (nivelul de performanță stabilit conform reglementarilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri constructive, precum:

- izolarea la zgomotul aerian prin masa pereților și planșelor;
- izolarea la zgomotul de impact, prin pardoseli care amortizează zgomotul;
- izolarea acustică la zgomotul provenit din spații adiacente, prin elemente de construcție care asigură un nivel de zgomot sub 38 dB în spațiile comune;
- Separarea spațiilor cu cerințe deosebite d.p.d.v. al confortului acustic, de spațiile producătoare de zgomot (spații gospodărești și spații tehnico-utilitare); izolarea corespunzătoare a elementelor despărțitoare;
- prevederea de echipamente dinamice (pompe ventilatoare, compresoare) cu nivel de zgomot scăzut în funcționare.

Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare (în special pe fațadele dinspre principali poluatori fonici – Calea Ferată și strada Canta).

Viitorii locuitori își vor asuma eventualul disconfortonic generat de vecinătățile obiectivului și de traficul auto.

Suplimentar, recomandăm ca zona obiectivului să se amenajeze perimetral cu vegetație (arbori, arbuști) care va funcționa ca o perdea de protecție împotriva propagării zgomotelor și a poluanților rezultați din activitate; recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului și întreținerea spațiilor plantate.

În interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinante de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav.

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

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite.

Măsuri de reducere a impactului asupra aerului

În perioada de demolare și construcție a obiectivului se vor avea în vedere următoarele:

- măsurile tehnice folosite vor putea reduce la maximum posibil emisiile de praf din timpul lucrărilor de demolare,
- stropirea permanentă a platformelor șantierului, în special zonele pe care sunt poziționate concasioarele pentru evitarea generării emisiilor de praf în atmosferă datorită lucrărilor de săpatură pentru aleile de circulație; instalarea panourilor anti-praf în zonele concasioarelor;

- mijloacele de transport folosite în timpul lucrărilor de construcție vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere internă destinate mașinilor mobile nerutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;
- folosirea de vehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO); autovehiculele folosite vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă;
- depozitarea materialelor ușoare în locuri special amenajate, astfel încât să nu poată fi luate de vânt;
- pe perioada șantierului accesul se va face numai pe la poarta de acces și va fi restricționat; minimizarea traficului în jurul șantierului de construcții;
- împrejmuirea șantierului cu gard de protecție cu scopul de a împiedica răspândirea prafului în zonele locuite.

În perioada de funcționare, beneficiarul proiectului se va asigura că toate operațiile de pe amplasament să se realizeze în aşa fel încât emisiile și mirosurile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului; se va asigura exhaustarea gazelor de ardere de la centralele termice / hotelor de bucătărie astfel încât să nu deranjeze locuitorii ansamblului (la distanța de ferestrele camerelor de locuit.)

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre în instalațiile de încălzire, ventilare și canalizare și posibilitatea de curățire a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe. Deșeurile menajere rezultate în timpul activității de exploatare a clădirii, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/ containere cu capac și vor fi evacuate de societăți specializate, pe baza de contract.

Măsuri adoptate pentru prevenirea/ reducerea poluării apelor și solului / subsolului

În perioada în perioada de demolare/ construire:

- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor;
- Alimentarea cu carburanți a utilajelor și schimbarea uleiului la utilaje se va realiza în stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente în zonă;
- Colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament, în interiorul perimetrlui de lucru, în zone special amenajate în cadrul șantierului.
- Se va evita poluarea apelor prin scurgeri de carburanți, uleiuri de la utilaje. Scurgerile de ulei sau alți carburanți sunt controlate de constructor prin procedurile interne ale acestuia. În general, se urmărește ca utilajele să fie în bună stare de funcționare. Schimburile de ulei nu se fac în amplasament.
- Se vor utiliza soluții speciale care sporesc eficiența apei în fixarea prafului (se vor stropi căile de acces în șantier, volumele care se demolează).

- Deșeurile periculoase rezultate vor fi tratate în conformitate cu legislația în vigoare, adică vor fi identificate, se vor stoca temporar în sănzier în recipiente închise, etichetate, depozitate pe platforme betonate acoperite și asigurate contra accesului neautorizat și eliminate numai prin operator autorizat.
- Operațiile de întreținere și reparație a utilajelor și echipamentelor vor fi realizate în atelier/locații cu dotări adecvate.

Pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitarii direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

Protecția solului și subsolului

Subsolurile vor fi hidroizolate prin măsuri adevcate: tratarea în masă a pereților și radierului din beton armat și alcătuirii protectoare și hidroizolante peste zonele de subsol îngropate în sol.

Pentru protecția mediului înconjurător sunt interzise următoarele activități pe întreaga durată de viață a construcției (execuție, exploatare și post utilizare):

- aruncarea și depozitarea deșeurilor rezultate atât în faza de construcție cât și în faza de utilizare în afara amplasamentelor special amenajate
- evacuarea de ape uzate în pânză de apă freatică

În perioada de funcționare

- Betonarea suprafețelor carosabile;
- Depozitarea deșeurilor în containere închise, securizate, specializate.
- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipienți necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică;
- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuar și pe carosabil.
- Depozitarea deșeurilor se va face doar în containere specializate

Pentru imobilele propuse spre construire, pe amplasamentul studiat există posibilitatea racordării la utilități pentru energie electrică, gaze, canalizare, alimentare cu apă, telefon și altele asemenea. În exploatarea obiectivului proiectat se vor utiliza branșamentele și utilitățile existente, după caz.

Clădirile vor fi racordate la un sistem centralizat de alimentare cu apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apă potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apa în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Apa destinată consumului uman trebuie să îndeplinească condițiile de calitate, în conformitate cu cerințele actelor normative europene și românești (Directiva EU nr. 2184/2020 privind calitatea apei destinate consumului uman; Ordonanța nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 63 din 25 ianuarie 2023).

Se va stabili necesarul de apă pentru funcțiunile rezidențiale propuse și se vor face demersurile pentru conectarea la rețelele de apă potabilă și canalizare.

Cerința privind igiena evacuării rezidurilor lichide, implică asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a acestora astfel încât să nu prezinte surse potențiale de contaminare a mediului, să nu emită mirosuri dezagreabile, să nu prezinte posibilitatea surgerilor exterioare și să nu prezinte riscul de contact cu sistemul de alimentare cu apă.

În prevederea diminuării încărcării apelor uzate menajere cu poluanți, se vor utiliza produse biodegradabile, existente pe piață într-o largă varietate, de asemenea, pentru a minimiza încărcarea apelor rezultate în urma igienizării spațiilor de depozitare/ tehnice, se va utiliza ca tehnologie de curățare inițial aspirarea spațiilor și apoi spălarea acestora.

Pentru siguranța în exploatare a instalațiilor sanitare, conductele vor fi izolate și protejate, gurile de vizitare la ghene vor fi etanșe.

Pe perioada de funcționare deșeurile menajere rezultate în timpul activității de exploatare a clădirilor, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/containere cu capac și vor fi evacuate de societăți specializate, pe bază de contract.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltratie se recomandă realizare de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Funcțiunile complementare care vor fi propuse vor cuprinde doar acele activități care sunt compatibile cu funcțiunea de locuire, și care nu vor constitui o sursă semnificativă de poluare și nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

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

Ca urmare a măsurilor ce se propun a fi adoptate și a utilizării corespunzătoare a instalațiilor din dotarea obiectivelor, se apreciază că nu vor exista surse de contaminare pentru apă, sol și subsol.

Amplasarea și forma finală a clădirilor propuse va fi proiectată și executată astfel încât să se asigure însorirea tuturor camerelor de locuit din clădirile învecinate și din clădirea propusă, conform normativelor în vigoare.

Amplasarea și forma finală a clădirilor propuse va fi proiectată și executată astfel încât să se asigure însorirea tuturor camerelor de locuit din clădirile învecinate și din clădirea propusă, conform normativelor în vigoare.

Conform studiului de însorire se observă că, la solstițiul de iarnă (cel mai defavorabil moment al anului din punctul de vedere al însoririi):

- Locuințele învecinate pe latura de nord și de nord-vest nu sunt afectate de construcțiile nou propuse, având asigurată însorirea camerelor de locuit, în diferite momente ale zilei, pe o perioadă ce cel puțin 1:30 h.

Concluzii

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului, conform adresei DSP Iași, având în vedere că în imediata vecinătate există obiective care prin activitatea desfășurată pot crea premiza apariției de riscuri pentru sănătatea populației, conf. Ord. M.S. 1524/2019.

În evaluarea impactului asupra sănătății pentru obiectivul studiat s-a determinat un total de 9 efecte cu impact negativ, dintre care 7 în perioada fazei de demolare și construcție (pe termen scurt) și 2 post-construcție (pe termen lung) și un total de 8 efecte cu impact pozitiv, dintre care 2 în perioada fazei de demolare și construcție (pe termen scurt) și 6 post-construcție (pe termen lung).

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în special pe termen scurt și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea unor serii de măsuri care se regăsesc în capitolul „Condiții și recomandări” (Cap. VI).

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 nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Coroborând concluziile enunțate considerăm că vecinătățile obiectivului de investiție nu vor afecta în mod semnificativ starea de sănătate sau confortul ocupanților imobilelor propuse și nici funcționarea obiectivului nu va afecta sănătatea și confortul locuitorilor din vecinătate, prin aplicarea măsurilor prevăzute.

În condițiile realizării proiectului în acord cu PUZ studiat, 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 condițiilor enumerate.

În faza de demolare și 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 și vibrațiilor inutile. Se vor lua toate măsurile pentru protejarea construcțiilor învecinate și a locatarilor acestora.

Terenul se învecinează pe latura de sud cu căile ferate la o distanță de aproximativ 15.8m-55.37m față de limita amplasamentului și la aproximativ 34.4m față de cea mai apropiată construcție de locuințe colective, față de care se va construi respectând OU nr. 12/1998. În zona de protecție a căilor ferate (100m din axul căii ferate) se vor autoriza lucrări de construire cu avizul SNCFR. Zona de siguranță (în care nu se pot realiza construcții) este de 20 de metri din axul căii ferate.

Având în vedere activitățile existente în vecinătate (calea ferată în partea de sud a amplasamentului și strada Canta în partea de nord), viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort fonic datorat vecinătăților obiectivului.

Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare (în special pe fațadele dinspre principalii poluatori fonici – Calea Ferată și strada Canta).

Suplimentar, recomandăm ca zona obiectivului să se amenajeze perimetral cu vegetație (arbori, arbuști) care va funcționa ca o perdea de protecție împotriva propagării

zgomotelor și a poluanților rezultați din activitate; recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului și întreținerea spațiilor plantate.

Apa destinată consumului uman trebuie să îndeplinească condițiile de calitate, în conformitate cu cerințele actelor normative europene și românești (Directiva EU nr. 2184/2020 privind calitatea apei destinate consumului uman; Ordonanța nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 63 din 25 ianuarie 2023).

Cerința privind igiena evacuării rezidurilor lichide, implică asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a acestora astfel încât să nu prezinte surse potențiale de contaminare a mediului, să nu emite mirosluri dezagreabile, să nu prezinte posibilitatea scurgerilor exterioare și să nu prezinte riscul de contact cu sistemul de alimentare cu apă.

Coroborând concluziile anterioare, considerăm că, în condițiile respectării proiectului și a recomandărilor din avizele / studiile de specialitate, activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ starea de sănătate a populației din zonă.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din studiul de evaluare distanțele față de vecinătăți pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent; considerăm că impactul produs de vecinătățile obiectivului de investiție va fi de un nivel nesemnificativ și nu va afecta negativ confortul și starea de sănătate a ocupanților imobilelor și că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ desfășurarea activităților din vecinătate sau confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

Considerăm că 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

