

# MEMORIU DE PREZENTARE

## VOLUMUL 1

### 1. Introducere:

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației:

- **denumirea proiectului:** PUZ – “Construire locuințe colective cu spații comerciale la parter” str. Dobrogeanu Gherea, nr.43, mun. Roman, jud. Neamț
- **beneficiar:** Antocea Dan - Alexandru
- **proiectant general:** CABA-GHEORGHIU M. NICOLETA B.I.A.
- **data elaborării:** decembrie 2016

#### 1.2 Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată:

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată. Obiectul P.U.Z.-ului constă în propuneri de organizare funcțională, estetică și tehnică a zonei, urmărindu-se reglementarea indicilor teritoriali, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a retragerilor laterale și posterioare, precum și relaționarea coerentă cu zonele învecinate, cu monumentele istorice din zonă, respectiv:

- Casa general Iliescu, azi Grădinița nr.2 - NT-II-m-B-10662 - str. Dobrogeanu Gherea Constantin 26, sec. XIX;

De asemenea, în zonă se regăsește și ansamblul monument al Liceului "Roman Vodă" - NT-II-a-B-10693 - Str. Tineretului 24, sec. XIX-XX, dar situl studiat nu se află în raza de protecție a acestuia.

Prevederile programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

PUG-ul mun. Roman stabilește destinația zonei studiate, CM3 – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective.

### 2. Delimitarea zonei construite protejate:

#### 2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate:

##### **Cadru legislativ – normativ:**

„zonă protejată - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie; *respectiv* - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejuriri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate”

După 1998 necesitatea protejării patrimoniului construit a determinat elaborarea și adoptarea unei legislații specifice. Noutatea termenilor folosiți, modificările legislative succesive, lipsa de experiență în interpretarea textelor normative, lipsa unor exemple concrete, presiunea momentului au făcut ca terminologia folosită cu ocazia elaborării documentațiilor de urbanism și amenajarea a teritoriului din acea perioadă să nu fie întotdeauna fidelă legislației în vigoare.

În condițiile actuale legislația a ajuns la maturitate, având o formă relativ stabilă, a fost întocmită și aprobată o metodologie specifică de elaborare - conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Cadrul legislativ și normativ:

- legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate definește în art.1 alin.(2) noțiunea de zone protejate astfel: "zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/ sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu."

- ordin M.L.P.A.T. nr. 562/ 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate".

- legea 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare definește în anexa nr. 2 „zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită”.

- legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- legea nr. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice definește la articolul 3. „ până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric”.

În vederea delimitării zonei construite protejate din care face parte amplasamentul, a fost consultat Planul Urbanistic General al Municipiului Roman, cât și cadrul legislativ normativ în vigoare.

## **2.2 Studiu istoric general:**

Teritoriul pe care se întinde orașul Roman este format din terasa de confluență a râurilor Moldova și Siret și terasa inferioară joasă a Siretului. Dealurile, care străjuiesc orașul în partea de Est, fac parte din Podișul Moldovei și au înălțimi ce nu depășesc 300 m, iar partea de vest, coboară în pantă lină spre valea Moldovei, piemontul Dulceștilor, care face legătura cu zona subcarpatică.

Beneficiind de o așezare geografică excelentă, la contactul unor unități fizico-geografice variate, orașul Roman și-a asigurat dezvoltarea funcțiilor economice complexe apărute în diferite etape ale evoluției sale, prin apropierea de diferite resurse de materii prime, de alte centre importante din Moldova, prin existența unor zone agricole fertile din jur și prin situarea la un nod de comunicație foarte important. Spre el gravitează variate produse specifice zonelor de munte, deal și șes.

Prima mențiune documentară o aflăm dintr-o „listă a orașelor rusești îndepărtate și apropiate”, alcătuită prin 1388 – 1391, unde este amintit cu numele de „Târgul lui Roman pe Moldova”. Primul document local care amintește de Roman este uricul din 30 martie 1392, dat în „cetatea noastră a lui Roman Voievod”, unul din cele mai frumoase documente din sec. al XIV-lea, cu pecete atârnată, aflat la Arhivele Statului București.

Orașul Roman datează din ultimii ani ai sec. al XIV-lea după cum arată cercetările efectuate și „nu poate fi mai vechi decât cetatea în jurul căreia s-a format”. Cetatea mușatină ocupa platoul care domina valea Moldovei, acolo unde este astăzi Parcul Zoologic. Cetatea aceasta era de fapt cea mai sudică fortificație moldovenească de la sfârșitul sec. al XIV-lea, construită în ultima parte a domniei lui Petru Mușat, când era asociat la domnie cu fratele său Roman.

Așezării de la Roman, care avea de la început un caracter meșteșugăresc și comercial, domnia i-a acordat o atenție deosebită. În anul 1403 întâlnim primul „vornic din Târgul Romanului”, care va face parte și din sfatul domnesc. Aceasta arată că orașul avea o organizare administrativă și politică.

În biserica Sf. Vineri din Roman a fost înmormântată soția lui Roman-Vodă și mama lui Alexandru cel Bun – doamna Anastasia. Alexandru cel Bun ridică biserica de aici la „rangul de episcopie”, prima creată de acest domnitor, căreia îi face numeroase danii.

Același domnitor ridică prestigiul orașului și prin tratatul comercial din 8 oct. 1408, cât și prin încheierea tratatului cu polonii, din 1418 la Roman. Târgul Roman este reprezentat și la Conciliul de la Constanța (Baden) din 1415.

Într-o anumită perioadă – după moartea lui Alexandru cel Bun și până în sec. al XVI-lea – orașul este cunoscut și sub numele de „Târgul de Jos” el fiind și reședința „Țării de Jos”. Tot de atunci, Episcopia din Roman devine o a doua mitropolie – a „Țării de Jos” – denumire folosită și de Ștefan cel Mare în documentele pe care le emite.

În primii ani ai domniei, când pregătea țara pentru atacurile pe care avea să le susțină cu turcii Ștefan cel Mare ridică la confluența Moldovei cu Siretul, la 5 km de Roman, o cetate, cunoscută din documente sub numele de Cetatea Nouă a Romanului. Un document din 15 sept. 1466 vorbește de această cetate și de primul ei pârcălab, panul Oancea.

Importanța deosebită ce o acordă domnia acelei zone fortificate, poate fi observată și din faptul că pârcălabul de Roman semna printre primii dregători actele domnești. Astfel, după 1500 pârcălabul de Cetatea Nouă semna al treilea după cei de Hotin și Neamț, iar în 1539 Zbierea, pârcălabul de Roman, semnează printre marii dregători, după Rareș și fiul acestuia.

În timpul domniei lui Ștefan cel Mare, Romanul a fost nu numai centru militar puternic dar și unul religios, căruia și din acest punct de vedere el i-a acordat aceeași atenție. Urmașii lui Ștefan cel Mare nu au încetat să acorde importanță factorului religios. Astfel, Petru Rareș începe zidirea unui nou locaș de cult la Roman, în anul 1542, care a fost terminat abia în 1550 de către fiii săi din cauza unor neînțelegeri cu meșterii zidari. Mai târziu, la 1568, domnița Ruxandra, soția lui Alexandru Lăpușeanu va construi biserica Precista Mare, iar Ștefan Tomșa își va lega numele de Roman prin ctitoria sa, biserica „Sfinții Voievozi”.

Prin poziția sa geografică Romanul constituie un principal nod comercial unde se întâlneau cele mai diverse mărfuri specifice atât zonelor muntoase cât și celor de dealuri și de șes. Romanul este cunoscut cu numele de târg încă din 1408, dintr-un document al lui Alexandru cel Bun. Începând cu această dată Romanului nu i se mai dă denumirea de „gorod” sau „fortăreață”. Se face trecerea de la o stare simplă militar-administrativă, la alta mai avansată economică și social-politică, aceea de târg.

În a doua jumătate a sec. al XVI-lea, Romanul ocupa primele locuri în ceea ce privește numărul de negustori. Astfel, la 1550, din 157 negustori din 17 orașe moldovene care făceau comerț cu Brașovul, Romanul avea 27.

Apariția în sec. al XVII-lea și al XVIII-lea a trei biserici de breaslă, Biserica Armenească, Sf. Neculai, Precista Mică, dovedește prosperitatea acestor organizații, care se constituiau nu numai după meserii ci și pe naționalități, grupuri etnice sau chiar stare materială.

Această organizare în bresle a rămas în vigoare până la Regulamentul Organic, când se trece la o nouă formă. Schimbarea formei de organizare nu a micșorat activitatea meșteșugărească sau negoțul ci, din contra, l-a amplificat. Astfel, în 1845 Romanul figura printre primele 5 orașe ale Moldovei (al patrulea în ordinea importanței economice, având populația alcătuită în proporție de 30% familii de meșteșugari și 34% familii de negustori.

Trama stradală s-a păstrat aproape aceeași de la sfârșitul sec. al XVIII-lea. Au dispărut doar câteva străzi înghițite de blocurile din zona Ștefan cel Mare, Piață și N. Titulescu. Important este faptul că s-au descoperit cu prilejul construirii blocurilor de pe Ștefan cel Mare, porțiuni din această stradă, pavată cu lemn, una din aceste porțiuni se află în capătul dinspre Precista Mare iar a doua în zona clădirii vechi a Telefonoanelor. Lemnele erau așezate perpendicular pe linia de circulație. În zona Telefonoanelor s-a observat, la ambele capete, existența unui șanț de scurgere a apei, marcat de pari înfipti în pământ care susțineau un jgheab – nu s-a putut observa unde se scurgeau apele astfel colectate de pe stradă. Romanul este printre puținele orașe din țară care avea asemenea străzi. După câte se pare, doar pe Ștefan cel Mare exista un asemenea pavaj.

Orașul subteran a fost construit în sec. al XVII-lea odată cu amploarea comerțului intern și internațional ce se desfășura în Roman încă de la începuturile sale. Atunci a luat avânt o viață economică suficient de puternică pentru a obliga negustorii din acea vreme să caute o metodă sigură de păstrare a mărfurilor, mai ales a celor perisabile (agricole). Astfel au început construcțiile subterane care se desfășurau pe întreaga suprafață a orașului medieval, cu predilecție în zona sa comercială. Ele constituiau adevărate frigidere ale orașului. Au apărut mai ales pe lângă fostele hanuri sau magazine ale acelor timpuri. În jurul lor s-au țesut, de-a lungul timpului, numeroase legende, care, deși frumoase nu reprezintă adevăruri, deoarece nu există nici o dovadă palpabilă și nici nu se puteau realiza la dimensiunile din povești. Ne referim, în special la „tunelul” care leagă Episcopia de Cetatea Nouă a Romanului, intrat în legendă, prin faptul că ar fi fost construit de Ștefan cel Mare. Această construcție nu este confirmată de cercetările arheologice și nici nu putea fi realizată la dimensiunile legendei. Ca orice legendă, este frumoasă și este bine să existe, dar cercetările arheologice au infirmat această supoziție. Pentru realizarea acestui tunel nu existau nici condițiile tehnice pentru a fi înfăptuit, avea nevoie de aerisire, de anumite dimensiuni și nu se justifica nici utilitatea. Dușmanul l-ar fi făcut inutilizabil într-un timp foarte scurt, făcând foc doar la unul din capete. Toți oamenii lui Ștefan ar fi murit sufocați.

Galeriile au fost construite în secolele XVII-XVIII, de la Episcopie până în str. Dobrogeanu Gherea. În acest perimetru, aceste galerii reprezentau depozitele negustorilor, pentru mărfurile venite din Sud, în special din Brașov, dar și produse ale comerțului între Marea Neagră și Marea Baltică, realizat pe cea mai circulată arteră comercială, o adevărată coloană vertebrală – Valea Siretului.

Galeriile, săpate la adâncime aveau temperatura constantă și de aceea, erau considerate adevărate antrepozite pentru păstrarea produselor alimentare. Construirea lor a fost avantajată de stratul de loes ce permitea realizarea de galerii prin cotlonire. Intrările erau sub formă de arcadă – boltă, cu trepte din piatră, lemn sau sub formă de gârlici – pentru alunecarea butoaielor. În afara galeriilor din acest perimetru, au mai fost construite beciuri familiale, tot cu rost de depozitare. Când au fost descoperite, aceste galerii erau curate, doar intrările erau obturate cu gunoai. Din acest motiv, aceste galerii nu au mai fost folosite în epoca modernă, ci doar porțiuni din ele, cu rol de beciuri. Apariția electricității și a frigiderelelor le-au făcut inutilizabile la dimensiunile secolelor XVII – XIX. Multe din ele au fost distruse definitiv, așa cum s-a întâmplat odată cu construirea pietonalului Ștefan cel Mare.

Circulația cu vehicule grele și construcții la dimensiuni mari în zona pietonalului nu era potrivită. Suprapunerea acestor galerii, uneori câte două sau chiar trei, ajungându-se la adâncime de depășea 10 m, au făcut din strada comercială a orașului un adevărat

pericol. Sistematizarea impusă în această zonă, în anii 70, a creat probleme deosebite constructorului. Așa a apărut, din necesitate, o stradă cu o configurație cu totul inedită, care mai păstra multe elemente de arhitectură din secolele XVIII – XIX. Deși aceste subterane nu au fost construite la aceeași dată și de un singur antreprenor sau de conducerea târgului, ele reprezintă, din punct de vedere constructiv, un sistem care caracterizează o epocă plină de evenimente, mai ales comerciale, ce aduceau prosperitate acestui oraș, demonstrând, totodată rolul său de centru de schimb al Moldovei. Nu întâmplător în epoca în care au fost amenajate aceste galerii, Romanul se situa pe locul 4 între orașele din Moldova în ceea ce privește numărul de negustori și volumul mărfurilor vândute.

Sec. al XIX-lea dă o nouă față Romanului, în special după Regulamentul Organic când, prin legea din 1834, a fost împărțit în patru cvartale și devine județul Roman. Orașul începe să fie luminat cu felinare.

Unirea Principatelor a imprimat orașului o activitate febrilă, Romanul fiind un puternic centru unionist, dintre reprezentanții unioniști în Divanul ad-hoc au făcut parte Ioan Vasile Levărdă și Dimitrie Matcaș. În rândul celor care au luptat cu toată ardoarea pentru unire au fost: Ion Ștefănescu- Românul, Alexandru Teodori, Alecu Russo, C-tin Brăiescu.

Alegerea lui Cuza în Moldova și Muntenia a produs un entuziasm deosebit în rândul româșcanilor. Locuința deputatului Ion Vasile Levărdă a fost luată cu asalt de bucurie de către locuitori. Stejarul Unirii din Roman stă mărturie luptelor pentru marele act ce s-a înfăptuit la 24 ian. 1859.

Orașul și județul Roman au adus o contribuție însemnată prin donații bănești și materiale la războiul pentru independență din 1877 – 1878. La aceasta adăugăm faptul că primul detașament care atacă reduta Grivița a fost din Regimentul 14 Dorobanți Roman.

Prima întreprindere industrială mai însemnată a luat ființă în anul 1900, când își începea producția Fabrica de Zahăr, construită cu capital belgian. În preajma primului război mondial a luat ființă un atelier pentru reparații cu caracter militar, transformat ulterior în Arsenalul Armatei.

Industria orașului între cele două războaie mondiale se limita la întreprinderi de proporții mici, cu caracter meșteșugăresc, care fabricau produse alimentare: ulei, bomboane, marmeladă. Industria pielăriei și blănăriei precum și câteva ateliere pentru fabricarea săpunului, articole din sârmă, fabrici de teracotă, cărămidă etc.

În perioada dintre cele două războaie mondiale își fac apariția numeroase publicații, în marea lor majoritate cu caracter politic, literar și cultural, care au atras multe din condeiele iscusite ale epocii.

În 1950, Romanul a căpătat statut de oraș regional și a devenit reședință a raionului Roman din regiunea Bacău (între 1952-1956, din Regiunea Iași). Reforma administrativă a lui Nicolae Ceaușescu din 1968 nu a reînființat județul Roman, orașul primind statut de municipiu și trecând la județul Neamț.

### **2.3. Delimitarea/definirea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire:**

Raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015, se constată că amplasamentul studiat se afla în raza de protecție a clădirii monument aflată la poziția 387, Casa general Ilescu, azi Grădinița nr. 3, având codul - NT-II-m-B-10662 - str. Dobrogeanu Gherea Constantin 26, sec. XIX.

Conform PUG și RLU Roman, terenul studiat este amplasat în UTR 2 și este inclus în zona protejată ZCPMIS-C – subzona centrală situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice, arheologice, de arhitectură și urbanism, cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren dintre și de pe ambele părți ale străzilor Tineretului, bd. Roman Mușat, Dobrogeanu Gherea și Veronica Micle.

#### **2.4. Studiu istoric zonal cu precizarea valorilor elementelor componente:**

Amplasamentul face parte din CM3 – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective.

Planul de încadrare în zonă a fost elaborat pe baza P.U.G. Roman, fiind figurate clădirile aflate în patrimoniu, care se afla în apropierea amplasamentului studiat:

- Casa general Iliescu, azi Grădinița nr.2 - NT-II-m-B-10662 - str. Dobrogeanu Gherea Constantin 26, sec. XIX;
- Ansamblul Liceului "Roman Vodă" - NT-II-a-B-10693 - str. Tineretului 24, sec. XIX-XX.

#### **2.5 Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei:**

Etape parcurse pentru stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei, cu detaliile specifice:

- analiza circulațiilor - străzi, trotuare, intersecții;
- analiza fondului construit - construcții, amenajări;
- analiza ocupării și utilizării terenurilor;
- analiza riscurilor naturale și antropice;
- analiza echipării tehnico- edilitare;
- analiza prezenței instituțiilor publice și serviciilor.

### **3. Studiu urbanistic specific pentru documentații urbanistice zonale cu caracterizarea situației zonei și a relației zonă – localitate:**

#### **3.1 Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z. C.P.**

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. CP, la nivelul orașului a fost elaborat P.U.G. al Municipiului Roman, cu Regulamentul Local de Urbanism (prescurtat în continuare R.L.U.) aferent.

#### **3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform P.U.G.:**

Terenul studiat se află în partea de centru-nord a intravilanului municipiului Roman, aliniat la strada Dobrogeanu Gherea.

PUG-ul mun. Roman stabilește destinația zonei studiate CM3 – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective.

Prin P.U.Z. se menține caracterul zonei, utilizarea funcțională fiind de locuințe colective cu spații comerciale la parter. Se reglementează indicii teritoriali, regimul de înălțime, aliniamentul, retragerile laterale și posterioare.

Terenul studiat, în suprafață de 1.038,0 mp, are în componență o singură subzonă funcțională.

Suprafața de teren mai sus menționată, deținută conform Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr.537/18.12.2015, este situat în intravilanul mun. Roman, spre nord față de strada Dobrogeanu Gherea.

Parcela se învecinează cu:

- la nord – nr. cad. 55305 (dist. propusă între construcții – 2,2m)
- la vest – nr. cad. 55614, 52039, 56798 (dist. propusă între construcții – 4,0m)
- la est – nr. cad. 53967, 51794 (dist. propusă între construcții – 7,0m)
- la sud – strada Dobrogeanu Gherea (dist. propusă între construcții – aprox. 24,0m)

Accesibilitatea - este asigurată din strada Dobrogeanu Gherea.

Cooperarea în domeniul edilitar – terenul se află înconjurat de loturi cu destinație specifică locuințelor unifamilare și colective precum și de instituții publice, în care se află amplasate următoarele categorii de rețele edilitare: apă potabilă, canalizare, electricitate, gaze, telefonie.

Deservirea cu instituții de interes general este asigurată datorită poziționării lotului, utilizatorii vor avea acces ușor prin mijloacele de transport în comun la toate dotările social-culturale ale municipiului.

Din punct de vedere funcțional și morfologic, zona se învecinează cu un țesut cu conformație tradițională (locuințe individuale și locuințe colective mici, pe lot propriu), mixajul funcțional între locuire, comerț și servicii fiind evident.

Conform studiului de fundamentare privind evoluția viitoare, această zonă va rămâne o zonă destinată locuirii, investiția încadrându-se în această categorie.

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI		
Suprafata terenului	1.038,0 mp	100,0%
Arie construita existenta	0,0 mp	0,0%
Arie desfasurata existenta	0,0 mp	
Suprafata parcaje, alei, trotuare si platforme betonate	350,0 mp	33,7%
Spatii plantate	688,0 mp	66,3%
<b>P.O.T maxim admis</b>	<b>Ac/St*100</b>	<b>50,0%</b>
<b>C.U.T. maxim admis</b>	<b>Adc/St</b>	<b>1,50</b>

### 3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente:

În cadrul ariei inclusă în Planul Urbanistic de Zonă Construită Protejată, cadrul natural, respectiv morfologia terenului, nu crează probleme. Terenul are suprafața aproximativ plană. Sistematizarea verticală și orizontală existentă face ca terenul să nu fie inundabil în timpul viiturilor.

Zona amplasamentului nu prezintă fenomene de alunecări active, fiind stabil.

Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Configurarea reliefului și geomorfologia terenului nu incumbă riscuri naturale și antropice.

În zonă există LES 0,4kV, LES 20 kV, PT 86 Roman, aparținând S.C. E.ON DISTRIBUȚIE ROMÂNIA S.A.

Deoarece trama stradală nu și-a modificat caracteristicile geometrice în funcție de gradul de ocupare al zonei, această situație a condus la un trafic rutier dezorganizat. Există subzone care au probleme de fluentă a traficului atât rutier cât și pietonal (trotuarele sunt foarte înguste iar limitele proprietăților le mărginesc).

Alte disfuncționalități apar la nivelul ocupării terenurilor. Construcțiile suferă în primul rând din cauza neconcordanței dintre programul găzduit și conformația arhitecturală: funcțiuni necalibrate corespunzător în structuri vechi și cu o inerție mare în adaptarea la nou, care nu sunt în concordanță cu valoarea și importanța zonei.

În momentul de față parcelarul este protejat prin reglementările Planului Urbanistic Zonal și General în vigoare, orice intervenție fiind atent analizată, însă fără impunerea autorității administrative, legislația și documentațiile urbanistice nu își ating scopul.

### 3.4 Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural - urbanistic în funcție de calitatea estetică - ambientală, funcțională și a potențialului socio - economic:

Terenul de amplasament, în suprafața de 1038,0 mp, de folosință curți construcții, se află situat în intravilanul municipiului Roman, jud. Neamț. În zonă există LES 0,4kV, LES 20 kV, PT 86 Roman, aparținând S.C. E.ON DISTRIBUȚIE ROMÂNIA S.A. Beneficiarul va devia rețelele de pe sit, astfel încât acestea să fie în afara zonei edificabile. Devierea se va realiza în baza unui proiect tehnic întocmit de un proiectant atestat de către S.C. E.ON DISTRIBUȚIE ROMÂNIA S.A., pentru care se va obține avizul furnizorului.

Deoarece terenul este amplasat într-o zonă de protecție a monumentelor istorice apare necesitatea întocmirii documentației faza PUZ. Se dorește reglementarea indicilor teritoriali, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a retragerilor laterale și posterioare, precum și relaționarea coerentă cu zonele învecinate.

Zona studiată are în componență terenuri aparținând domeniului public - drumuri, căi de acces și terenuri aparținând domeniului privat - din categoria: curți construcții.

### **3.5 Precizarea limitei zonei construite protejate:**

Conform PUG și RLU Roman, terenul studiat este amplasat în UTR 2 și este inclus în zona protejată ZCPMIS-C – subzona centrală situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice, arheologice, de arhitectură și urbanism, cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren dintre și de pe ambele părți ale străzilor Tineretului, bd. Roman Mușat, Dobrogeanu Gherea și Veronica Micle.

Raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015, se constată că amplasamentul studiat se afla în raza de protecție a clădirii monument aflată la poziția 387, Casa general Iliescu, azi Grădinița nr. 3, având codul - NT-II-m-B-10662 - str. Dobrogeanu Gherea Constantin 26, sec. XIX.

## **4. Alte studii de fundamentare:**

### **4.1 Propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor P.U.G. în limitele zonei protejate:**

Beneficiarul prezentului P.U.Z. – dl. Antocea Dan - Alexandru, a optat pentru menținerea caracterului zonei – subzona CM3 – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective. Imobilul propus, cu funcțiune locuințe colective cu spații comerciale la parter, va avea regimul de înălțime parter, două etaje și mansardă.

Dorințele beneficiarului se înscriu astfel în prevederile de perspectivă ale P.U.G.-ului Roman.

În acest sens, prin Planul Urbanistic Zonal, se vor elabora soluții concrete pentru obținerea, prin investiții în zonă, a confortului urbanistic și a unei imagini închegate și de calitate din punct de vedere arhitectural.

Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care potențialul amplasamentului și inițiativa proprietarului să se armonizeze.

### **4.2 Stabilirea funcțiilor care pot fi înălaturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire, a modului de construire și a aspectelor derivate.**

Investiția propusă nu va schimba funcțiunea zonei, respectiv subzona CM3 – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective.

Imobilul va fi o construcție cu regim de înălțime parter, două etaje și mansardă, va avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioară și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.



Aliniamentul clădirii către strada Dobrogeanu Gherea va fi același ca al construcției învecinate de pe latura de est, respectiv pe limita de proprietate și 8,6 față de axul străzii Dobrogeanu Gherea. Zona edificabilă propusă se va retrage cu 5,0 m față de limita proprietății pe latura de est, cu 2,0 m față de latura de vest și cu 0,6m pe latura de nord, spre punctul trafo, respectiv cu 43,3m față de limita extremă a proprietății.

Compoziția planimetrică se va face astfel încât noile volume să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită accesul pietonal și auto din stradă, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice.

Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane bine structurate prin:

- structurarea spațial-volumetrică și funcțională a zonei;
- rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- punerea în valoare a perspectivelor favorabile către zona studiată și a cele dinspre zona studiată către zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate.

În zona studiată nu sunt sesizate situații ce pot provoca riscuri naturale și antropice, dacă se respectă recomandările din studiul geotehnic, și se păstrează funcțiunile urbane.

Zona amplasamentului nu prezintă fenomene de alunecări active, fiind stabil.

Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Supravegherea arheologica va fi obligatorie la momentul începerii execuției.

## **5. Propuneri de dezvoltare zonală:**

### **5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale**

În prezent rețeaua stradală din zona vizată de PUZ-CP se compune din:

- Strada Dobrogeanu Gherea, cu două benzi de circulație – câte una pe fiecare sens - și o lățime de 6,5m în dreptul sitului.

După specificitatea rețelei stradale, parcelarul este a doua caracteristică ce participă la personalizarea țesutului urban. El se definește prin forma alungită a parcelei și prin modul cum aceasta a fost ocupată.

În afara incinte, masa construită este foarte diversificată ca dispunere, conformație, regim de înălțime (P - P+4) structuri constructive (zidărie portantă, structuri din beton armat). În această zonă reglementările se vor axa în primul rând pe o articulare armonică cu țesutul existent și viitor.

### **5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale**

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind echipată din punct de vedere al circulației auto principale.

Principalele căi de comunicație din zonă sunt:

- Strada Dobrogeanu Gherea - drum asfaltat cu 2 benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, aflat în stare medie; în zona amplasamentului acesta are o lățime de 6,5m fără trotuare și o alveolă pe latura opusă sitului pentru parcare, ce are o lățime de 5,1m. De asemenea, strada are trotuare de aprox. 1,7m lățime.
- accesul pe amplasament se face direct din strada Dobrogeanu Gherea.

Dotarea cu căi de circulație a zonei este specific urbană - tranzitorie, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto principale, necesitând reparații periodice și supralărgiri.

Accesul în zona studiată se va face în continuare strada Dobrogeanu Gherea.

Se propune un număr de 8 locuri de parcare în pe sit.

### **5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico – edilitare**

*Alimentare cu apă și canalizare:*

Alimentarea cu apă este asigurată de la rețeaua existentă în zonă.

Întreaga rețea de apă rece se va poza direct în pământ sub limita de înghet (- 0,90 CTN) conform standardelor pentru zona climatică "III" (Text.= - 18°C).

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire.

Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă.

*Alimentarea cu căldură:*

Încălzirea se realizează în regie proprie, prin intermediul unei centrale termice cu combustibil gaze naturale.

*Alimentarea cu energie electrică:*

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din Sistemul Energetic Național existent în zonă prin intermediul unui branșament electric, în baza documentației tehnice de obținere a avizului de racordare ce va fi solicitat de beneficiar și în baza documentației tehnice de execuție a furnizorului de electricitate.

**Orice rețea sau zonă de protecție a unei rețele care se intersectează cu amprenta clădirii, va fi deviată conform unui studiu întocmit sau aprobat de administratorul rețelei. Astfel, la faza D.T.A.C. se vor hotărâ soluțiile tehnice care vor sta la baza autorizației de construire. Ca alternativă la devierea rețelelor, proiectul tehnic va ocoli de aceste rețele împreună cu zona lor de protecție.**

În zonă nu se vor prevedea funcțiuni care să producă poluarea mediului.

Zona este ferită de riscuri naturale.

Apele uzate menajere se vor deversa numai în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Se interzice amplasarea în zonă a unor funcțiuni care să aibă ca efect poluarea de orice fel a mediului.

Platforma gospodărească este propusă în parter, într-un spațiu special amenajat și va fi dotată cu europubele.

Beneficiarii vor respecta în tocmai toate prevederile Acordului de mediu, care privește prezentul PUZ.

### **5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/ sau subdiviziuni ale acestora:**

Funcțiunea propusă – imobil de locuințe colective cu spații colective la parter – se încadrează în destinația stabilită prin documentațiile de urbansim, respectiv CM3 – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective.

Imobilul va avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioară și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Aliniamentul clădirii către strada Dobrogeanu Gherea va fi același ca al construcției învecinate de pe latura de est, respectiv pe limita de proprietate și 8,6 față de axul străzii Dobrogeanu Gherea. - accesul în clădire nu se va realiza direct din circulația publică.

Toate podestele, rampele de acces, scările, treptele, deschiderile de uși sau alte amenajări se vor realiza integral pe proprietatea privată.

Zona edificabilă propusă se va retrage cu 5,0 m față de limita proprietății pe latura de est, cu 2,0 m față de latura de vest și cu 0,6m pe latura de nord, spre punctul trafo, respectiv cu 43,3m față de limita extremă a proprietății.

Compoziția planimetrică se va face astfel încât noile volume să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită accesul pietonal și auto din stradă, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice.

Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

Valorile procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 50,0%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 1,5mp

H maxim = 14,0m.

### 5.5. Zonificarea funcțională - reglementări; bilanț teritorial; indici urbanistici

Bilanțul teritorial propus:

INDICI TERITORIALI PROPUȘI		
Suprafata terenului	1.038,0 mp	100,0%
Arie construita - propunere	230,0 mp	22,2%
Arie desfasurata - propunere	920,0 mp	
Suprafata parcaje, alei, trotuare și platforme betonate	380,0 mp	36,6%
Spații plantate	428,0 mp	43,7%
P.O.T rezultat	Ac/St*100	22,2%
C.U.T. rezultat	Adc/St	0,89
<b>P.O.T propus</b>	<b>Ac/St*100</b>	<b>50,0%</b>
<b>C.U.T. Propus</b>	<b>Adc/St</b>	<b>1,50</b>

Valorile procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 50,0%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 1,50mp ADC/mp teren.

H maxim = 14,0m, realizându-se astfel o trecere graduală între imobilul cu regim de înălțime P+4 de pe latura de est și imobilul cu regim de înălțime P+1+M de pe latura de vest.

### 5.6. Analize costuri-beneficii

Nu este necesară prezentarea unei analize costuri - beneficii, pentru acest proiect de urbanism, întrucât intervențiile propuse sunt locale, aplicabile doar amplasamentului, cu puține influențe asupra zonei.

Prezentare beneficii locale:

- revitalizarea zonei prin investiția propusă;
- amenajarea terenului liber cu spații verzi/ plantate, alee auto și parcaje, alei pietonale.

### 5.7 Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor.

Nu exista propuneri de inițiere a planurilor urbanistice de detaliu sau a altor programe și proiecte derivate.

Dupa aprobarea P.U.Z. CP, dacă se dorește modificarea unui articol al regulamentului P.U.Z., se poate întocmi P.U.D., cu respectarea art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare și a art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001.

Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate:

- valorificarea perspectivelor interesante;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate;
- tratarea și rezolvarea circulației auto și pietonale;
- tratarea calității spațiilor create, publice și private;
- tratarea atentă și unitară a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor individualiza zona;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori adecvate, în vederea integrării în dominantă arhitectonică a zonei.

Întocmit,  
arh. N. Caba  
șef proiect C. Ciobănașu