



Proiect Urbanistic Zonal

Construire locuință unifamilială D+P+M (demisol+parter+mansardă)
Imprejmuire și racorduri la utilități
nr. cadastral 54452,
punct SCAZ, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Exemplar 1

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect: P.U.Z. Construire locuință unifamilială D+P+M (demisol+parter+mansardă)
împrejmuire și racorduri la utilități
nr. cadastral 54452,
punct SCAZ, Mun. Roman, Jud. Neamț.

Faza: P.U.Z.

Număr proiect: 14/2016

Inițiatori
(Beneficiari) Paltinus Adina-Jonela & Paltinus Florin

Elaborator:
(Proiectant) S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
arb. Andreea Cătălina Dănilă

Proiectant de specialitate:
Sef proiect: S.C. AC SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Andreea N. DĂNILĂ
arhitect
D E



LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECTARE DE ARHITECTURA

Proiectant general

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
arh. Andreea Cătălina Dănilă

Proiectat:

arh. Andreea Cătălina Dănilă

Desenat:

arh. Andreea Cătălina Dănilă

Proiectant de specialitate

Proiectant de specialitate:
Sof proiect:



BORDEROU

- Foile de capat
- Lista de semnături
- Borderou
(sef proiect, arhitect, desenator, proiectant de specialitate)
- Tabel identificare vecini

PARTE NON-TEHNICA

- Memoriu de prezentare nontehnic
în faza P.U.Z.
- Imagini situatia existenta
plansa-A1 (format A3)
- Imagini situatia existenta
plansa-A2 (format A3)
- Imagini situatia existenta
plansa-A3 (format A3)
- Imagini varianta propusa 1
plansa-A4 (format A3)
- Imagini varianta propusa 2
plansa-A5 (format A3)
- Imagini varianta propusa 3
plansa-A6 (format A3)
- Imagini varianta propusa 4
plansa-A7 (format A3)

PARTE TEHNICA

- Dovada de plata tarif pentru documentatia P.U.Z.
Dovada R.U.R.
- Certificat de urbanism cu anexe
- Avizul de oportunitate al C.T.A.T.U.
- Plan de incadrare in zona cu viza O.C.P.I
Faza P.U.Z.
- Plan de situatie cu viza O.C.P.I.
Faza P.U.Z.
- Acte proprietate
- Copie C.I. beneficiari
- Aviz Agentia pentru protectia mediului Neamt
- Aviz alimentare cu apa
- Aviz canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz gaze naturale
- Aviz Transgaz
- Aviz Transelectrica
- Aviz DJA Neamt
- Aviz OGA Neamt
- Aviz DSP Neamt
- Aviz Politia Rutiera
- Acord notarial al vecinilor direct afectati
- Acordul proprietarilor de teren inclus in zona studata
- Aviz C.J. Neamt
- Studiu Geotehnic
- Memoriu de prezentare etnic
- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- Plan de incadrare in zona / extras R.U.Z.
plansa-U0 (format A3) scara 1:5000
- Situatie existenta
plansa-U1 (format 59.4x72cm) scara 1:500
- Reglementari urbanistice
plansa-U2 (format 59.4x72cm) scara 1:500
- Reglementari edilitare
plansa-U3 (format 59.4x72cm) scara 1:500
- Obiective de utilitate publica
plansa-U4 (format 59.4x72cm) scara 1:500
- Posibilitati de mobilare urbana
plansa-U5 (format 59.4x72cm) scara 1:500

TABEL IDENTIFICARE VECINI

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- Nord-Vest: - drum pietruit;
- Nord-Est: - drum exploatare;
- Sud-Est: - teren liber de constructii Nr. Cad. 54252;
- Sud-Vest: - teren liber de constructii Nr. Cad. 54453

MEMORIU DE PREZENTARE (NON-TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectului de investitie:	P.U.Z. Construire locuinta unifamiliala D+P+M (demisol + parter + mandarda) imprejmuire si racorduri la utilitati
Zona:	Mun. Roman, jud. Neamt
Beneficiar:	Paltinus Adina Ionela & Paltinus Florin
Amplasament:	Nr. Cad. 54452, punct SCAZ, Mun. Roman, jud. Neamt
Data intocmirii:	februarie 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste demararea lucrarilor de constructii pentru o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime D+P+M, imprejmuire si racorduri la utilitati

Beneficiarul detine terenul cu suprafata de 2500mp, conform ridicarii topografice, situat in Mun. Roman, avand functiunea actuala aprobata prin Planul Urbanistic General de zona locuintea individuale cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea unui P.U.Z., inclusa in UTR 10.

Zona propusa pentru studiu are acces la D.J. ce leaga Mun. Roman de com. Cordun.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiecte principale in incinta amplasamentului

- Construirea unei locuine unifamiliale si amenajarile aferente acesteia
- Asigurarea circulatiei auto si pientonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomnodarea fluxului auto si pientonal existent in zona pentru constructia propusa

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-au analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman,

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.

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

CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 54452, punct SCAZ, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Dezvoltarea economica si sociala recenta a determinat cresterea necesarului de spatiu pentru cladiri rezidentiale, activitatile economice si serviciile publice, limitele orasului devenind insuficiente. In ultimii 2 ani s-a remarcat in special o crestere a tranzactiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi cladiri pentru comerț, servicii cat si ansambluri rezidentiale.

Amplasamentul se gaseste in partea vestica a Mun. Roman, in zona se afla cateva cateva constructii cu regim redus de inaltime.

Terenul este situat intr-o zona inclusa in intravilanul mun. Roman odata cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman si are interdictie temporara de construire.

Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic intrucat zona este foparte slab construita.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman in apropierea intersectiei strazii Transilvaniei cu D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si Com. Cordun. Suprafata terenului este de 2500mp conform ridicarii topografice.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

Nord-Vest: - drum pietruit;

Nord-Est: - drum exploatare;

Sud-Est: - teren liber de constructii Nr. Cad. 54252;

Sud-Vest: - teren liber de constructii Nr. Cad. 54453

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 2500mp din intravilanul Mun. Roman, pentru investita **Construire locuinta unifamiliala D+P+M (demisol+parter+mansarda) imprejmuire si racorduri la utilitati.**

Suprafata terenului este paroximativ plana si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa periclitizeze stabilitatea constructiei propuse.

Adancimea de inghet este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

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

- Incarcare seismica $a_g = 0.35$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismica VII (exprimata in grade MSK).
- Incarcare din vant: conform hartii de zonare a incarcarilor date de vant – pv 0.6kPa.
- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarilor date de zapada – S0 = 2.5kPa.

2.4. Circulatia

In situatia existenta, terenul este accesibil dinspre limitele de nord-vest – prin intermediul unui drum pietruit – si de nord-est – prin intermediul unui drum de exploatare. Legaturile cu Mun. Roman se realizeaza in prezent prin drumuri de exploatare care varsa in Str. Transilvaniei si in D.J. ce face legatura dintr Mun. Roman si Com. Cordun. Starea precara a drumurilor permite doar circulatia auto in zona. Nu sunt prezente circulatii pietonale in zona de analiza.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul in suprafata de 2500mp care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Paltinus Adina-Ionela si Paltinus Florin si este liber de constructii.

Zona analizata in suprafata de 149465mp prezinta urmatoarele zonificari functionale

Zona locuinte individuale si functiuni complementare	137455mp	91.95%
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	3732mp	2.50%
Zona circulatii auto asfaltate	3478mp	2.35%
Zona circulatii auto neasfaltate	4810mp	3.20%
TOTAL	149465mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

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

- reteaua de alimentare cu apa este, in general pe strazile principale;
- canalizarea menajera este pozata pe strazile existente, iar canalizarea pluviala este realizata exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste strazi;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem individualizat
- alimentarea cu gaze naturale – zona analizata nu este conectata la reseaua de distributie de gaze naturale
- alimentarea cu energie electrica pentru constructiile existente, se realizeaza din reseaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;
- telecomunicatii, municipiul Roman, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reseaua nationala, prin retea subterana si acriana.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Terenul de amplasament este in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul este situat intr-o zona relativ noua de dezvoltare foarte slab construita

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se găsește în partea vestică a mun. Roman și a fost inclusă în intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual. Atractivitatea pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale în cadrul zonei analizate se poate observa prin multitudinea de P.U.Z.-uri aprobate în zona ce au ca obiect construirea de locuințe.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.325 din 01.11.2016

Funcțiunea actuala: teren arabil

Terenul se afla in zona „ D ” de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 10 – zona cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unui P.U.Z.

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

Conform adresei nr 20617 din 24.11.2016, comisia tehnica de amenajare a teritoriului și urbanism a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 7 din 28.11.2016 pentru lucrarea “Construire locuința unifamilială D+P+M, împrejurimi teren și racorduri la utilități – tarla SCAZ – Roman” cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusă în UTR nr. 10 cu următoarele zone și subzone funcționale:

- L1 – zona de locuințe colective medii și mari propusa;
- L2 – zona locuințe individuale și colective cu maxim P+2 – dominantă;
- Is – zona instituii publice și servicii publice – propusa;
- A – zona unități agro-zootehnice – stație de cercetare;
- CCr – zona cai rutiere existente și propusa;

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt P.O.T. = 25% și C.U.T. = 0,75

Utilizări permise:

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
 - Se pot realiza locuințe colective medii P+3,4;
 - Obligatorii echipamente publice la nivel rezidențial;
 - Obligatorii amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private;
 - Parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-adiditare;
 - Se admit funcțiuni comerciale și profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mpADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de service de 250m
- Înălțimea maximă pentru locuințe individuale este P+2 – 10m.

Cladirile noi sau modificarile/reconstrucitiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea locuintelor si anexelor acestora.

Garaele si anexele vizibile din circulatia publica se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

Nu sunt permise:

- Restaurante la distanta mai mica de 100m fata de locuinte, servicii si echipamente publice, biserici;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Constructii provizorii de orice natura;
- Depozitare en-gross, depozitare de materiale re folosibile, infalambile sau toxice;
- Depozite de deseuri;
- Statii de intretinere auto, curatorii chimice, etc.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenului este aproximativ plana. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spatii verzi in interiorul parcelei care vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructia propusa va presupune echiparea conei cu suprafete de spatii verzi adiacente zonelor pietonale si carosabile din interiorul amplasamentului fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabile.

3.3. Modernizarea circulatiei

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

Acestea se constituie din:

- drum carosabil de 3.50m latime propus cu acces din D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si Com. Cordon. Drumul este amplasat adiacent terenului pe latura de nord-vest. Acesta are un singur sens de mers cu o banda dinspre D.J. mai sus mentionat catre alt drum propus prin prezentul P.U.Z.. Accesul va fi marcat cu semnul rutier "sens unic", cu intrare relatie stanga-dreapta si iesire relatie stanga-dreapta marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea" pentru automobilele aflate pe acest drum, si cu semnul "acces interzis" pentru automobilele aflate pe drumul pe care descarca acesta. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului;
- drum carosabil de 5.00m latime propus cu acces din drum comunal Com. Cordon si drum propus prin prezentul P.U.Z. amplasat pe latura de nord-est a terenului. Acesta are dublu sens cu o banda de mers pe sens. Accesul va fi cu relatie stanga-dreapta si si iesire relatie stanga-dreapta marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre locuinta propusa este asigurat prin trotuare de 1.50m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens propusa adiacenta imobilului propus.
- Intrucat colectarea deseurilor se va face prin europubele si zona reglementata este de locuinte individuale nu este necesara amenajarea unei platforme de depozitare a deseurilor,
- Imobilul dispune de spatii de parcare dimensionate in functie de reglementarile din R.L.U. al Mun. Roman si sunt in numar de 2.

Pentru sistematizarea zonei in studiu se propune realizarea a altor 3 circulatii carosabile de 5.00m latime cu dublu sens cu o banda pe sens din care doua cu acces din strada transilvaniei si unul cu acces din D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si com. Cordon. Accesul pe aceste trazi se face cu relatie stanga dreapta si iesirea se face cu relatie stanga dreapta si este marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea" pentru drumurile cu acces spre str. Transilvaniei si cu semnul "oprire" pentru drumul cu acces catre D.J. mai sus mentionat.

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

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul este situat in vestul Mun. Roman in apropierea intersectiei str. Transilvaniei cu D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si Com. Cordun. Constructia propusa va avea un regim de inaltime D+P+M cu inaltimea maxima de 10m.

Cladirea va fi formata dintr-un singur corp de cladire cu cote gabarotice detaliate in plansa U2 - Reglementari Urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice privind functiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimensiunea suprafetei construite, asigurarea de utilitati a zonei studiate.

In urma consultarii P.U.G.-ului, a autoritatilor locale cat si a factorilor interesati cu privire la organizarea unei se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitectural
- realizarea unei zone de locuinte individuale;
- amplasare, retrageri conform plansei U2 - Reglementari Urbanistice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatatirea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajrilor propuse.

Pentru terenul aflat in proprietate privata in suprafata de 2500mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	2500.00	100.00	2177.90	84.70
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	0.00	0.00	333.90	13.35
Circulatii pietonale	0.00	0.00	20.70	0.80
Parcari	0.00	0.00	27.50	1.15
TOTAL	2500.00	100.00	2500.00	100.00

Indici urbanistici amplasament	Existent	Propus
Arie construire	0.00	625.00
Arie desfasurata construita	0.00	1875.00

P.O.T. existent = 0.00%

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 25.00%

C.U.T. propus = 0.75

Pentru zona analizata in suprafata de 149465mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	137445.00	91.95	107601.50	72.00
Zona protectie retele	0.00	0.00	23250.00	15.55
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	3732.00	2.50	2803.00	1.90
Circulatii auto asfaltate	3478.00	2.35	10674.00	7.10
Circulatii auto neasfaltate	4810.00	3.20	0.00	0.00
Circulatii pietonale	0.00	0.00	5109.00	3.43
Parcari	0.00	0.00	27.50	0.02
TOTAL	149465.00	100.00	149465.00	100.00

Indici urbanistici zona studiu	Existent	Propus
Arie construire	0.00	625.00
Arie desfasurata construita	0.00	1875.00

P.O.T. existent = 0.00%
C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 0.42%
C.U.T. propus = 0.01

P.O.T. maxim propus = 25.00%
C.U.T. maxim propus = 0.75

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

În zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. E.ON MOLDOVA S.A. Sucursala Neamt.

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Municipiul Roman dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orașenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce vor prelua apele menajere a clădirilor existente. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din clădire se va face pe traseul cel mai scurt, în caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul clădirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distribuție. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului astfel încât să se asigure debitele necesare.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate în europubele. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

3.6. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea sudică a Mun. Roman. Zona studiată este liberă de construcții. Terenul care a generat studiul este liber de construcții. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutemurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Terenul este amplasat în loc ferit de surse de poluare și de orice elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața locatarilor.

3.7. Obiective de utilitate publică

Prin prezentul P.U.Z. se va urmări îmbunătățirea confortului urban prin realizarea unei trame stradale, de spații verzi și/sau plantate, prin dotarea cu vegetație medie și înaltă, prin realizarea de spații publice dotate cu mobilier urban bănci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

CAP. IV. Concluzii – măsuri în continuare

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism Zonal pot fi atinse:

- a- este cea mai bună soluție ținând cont de dimensiunile terenului studiat, soluțiile și tehnologiile constructive existente în acest moment pe piață;
- b- proporția investiției/suprafața obținută este mult mai bună în cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere funcțional construcțiile noi ar asigura spațiul necesar funcționării în bune condiții a activităților propuse;
- d- permite beneficiarului să asigure condiții optime pentru creșterea calității zonei ;
- e- se realizează o sistematizare unitară cu impact semnificativ în contextul țesutului urban.

Astfel: S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. SI S.C. AC STUDIO S.R.L. - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului.

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de intrare în legalitate cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției. După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea avizarii, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanța a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Andreea Cătălina Dănilă

PROIECTANT	INSPECTOR
DIH KORSAREA	
7680	
Andreea-Cătălina DĂNILĂ	
Mănuiește cu drept de semnătură	



MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

<i>Denumirea obiectului de investitie:</i>	P.U.Z. Construire locuință unifamiliala D+P+M (demisol + parter + mandardă) împrejmuire si racorduri la utilitati
<i>Zona:</i>	Mun. Roman, jud. Neamt
<i>Beneficiar:</i>	Paltinus Adina Ionela & Paltinus Florin
<i>Amplasament:</i>	Nr. Cad. 54452, punct SCAZ, Mun. Roman, jud. Neamt
<i>Data întocmirii:</i>	februarie 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste demararea lucrarilor de constructii pentru o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime D+P+M, imprejmuire si racorduri la utilitati

Beneficiarul detine terenul cu suprafata de 2500mp, conform ridicarii topografice, situat in Mun. Roman, avand functiunea actuala aprobata prin Planul Urbanistic General de zona locuintea individuale cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea unui P.U.Z., inclusa in UTR 10.

Zona propusa pentru studiu are acces la D.J. ce leaga Mun. Roman de com. Cordun.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiecte principale in incinta amplasamentului

- Construirea unei locuine unifamiliale si amenajarile aferente acesteia
- Asigurarea circulatiei auto si pientonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomnodarea fluxului auto si pientonal existent in zona pentru constructia propusa

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-au analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman,

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.

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

CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 54452, punct SCAZ, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Dezvoltarea economica și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cladiri rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se găsește in partea vestica a Mun. Roman, in zona se afla cateva cateva constructii cu regim redus de inaltime.

Terenul este situat intr-o zona inclusa in intravilanul mun. Roman odata cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman si are interdictie temporara de construire.

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

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman in apropierea intersectiei strazii Transilvaniei cu D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si Com. Cordun. Suprafata terenului este de 2500mp conform ridicarii topografice.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

Nord-Vest: - drum pietruit;

Nord-Est: - drum exploatare;

Sud-Est: - teren liber de constructii Nr. Cad. 54252;

Sud-Vest: - teren liber de constructii Nr. Cad. 54453

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 2500mp din intravilanul Mun. Roman, pentru investita **Construire locuinta unifamiliala D+P+M (demisol+parter+mansarda) imprejmuire si racorduri la utilitati.**

Suprafata terenului este paroximativ plana si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa periclitaze stabilitatea constructiei propuse.

Adancimea de inghet este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

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

- Incarcare seismica $a_g = 0.35$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismica VII (exprimata in grade MSK).

- Incarcare din vant: conform hartii de zonare a incarcarilor date de vant – pv 0.6kPa.

- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarilor date de zapada – S0 = 2.5kPa.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismica, municipiul Roman, zona amplasamentului se inscriu in zona C si se incadreaza in urmatoarii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: $k_s = 0,25$; perioada de colt $T_c = 1,0$ s, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Bacau, tinand seama de geomorfologie si natura terenurilor de fundare, determina variatii ale intensitatii seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se inscrie in sectorul de clima continentală, dinamica atmosferei caracterizandu-se printr-o predominanta a vanturilor de nord-est. In conditiile acestor dinamici atmosferice si a regimului termic, cantitatea anuala a precipitatiilor atinge 550mm/mp.

Judetul Neamt se incadreaza intr-o unitate climatica de nuanta continentală, cu ierni reci si veri calduroase si cu o predominare a circulatiei atmosferice dinspre nord si nord-vest. Oscilatiile climatice au o amploare mare atat ca efect al circulatiei generale a atmosferei, cat si ca al influentelor introduse de relief (inversuni termice).

Schimbarile rapide de fronturi atmosferice in perioada de tranzitie-primavara-toamna favorizeaza producerea brumelor tarzii si respectiv timpurii. Acestea provoaca uneori pagube insemnate; vanturile predominante sunt dinspre nord-vest si nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est si sud-est.

Regimul precipitatiilor prezinta cantitati mici iarna si mari vara.

2.4. Circulatia

In situatia existenta, terenul este accesibil dinspre limitele de nord-vest – prin intermediul unui drum pietruit – si de nord-est – prin intermediul unui drum de exploatare. Legaturile cu Mun. Roman se realizeaza in prezent prin drumuri de exploatare care varsa in Str. Transilvaniei si in D.J. ce face legatura dintr Mun. Roman si Com. Cordun. Starea precara a drumurilor permite doar circulatia auto in zona. Nu sunt prezente circulatii pietonale in zona de analiza.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul in suprafata de 2500mp care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Paltinus Adina-Ionela si Paltinus Florin si este liber de constructii.

Zona analizata in suprafata de 149465mp prezinta urmatoarele zonificari functionale

Zona locuinte individuale si functiuni complementare	137455mp	91.95%
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	3732mp	2.50%
Zona circulatiei auto asfaltate	3478mp	2.35%

Zona circulatii auto neasfaltate	4810mp	3.20%
TOTAL	149465mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

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

- retaua de alimentare cu apa este, in general pe strazile principale;
- canalizarea menajera este pozata pe strazile existente, iar canalizarea pluviala este realizata exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste strazi;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem individualizat
- alimentarea cu gaze naturale – zona analizata nu este conectata la reseaua de distributie de gaze naturale
- alimentarea cu energie electrica pentru constructiile existente, se realizeaza din reseaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;
- telecomunicatii, municipiul Roman, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reseaua nationala, prin retea subterana si aeriana.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Terenul de amplasament este in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul este situat intr-o zona relativ noua de dezvoltare foarte slab construita

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se gaseste in partea vestica a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual. Atractivitatea pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale in cadrul zonei analizate se poate observa prin multitudinea de P.U.Z.-uri aprobate in zona ce au ca obiect construirea de locuinte.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.325 din 01.11.2016

Funcțiunea actuala: teren arabil

Terenul se afla in zona „ D ” de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 10 – zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui P.U.Z.

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

Conform adresei nr 20617 din 24.11.2016, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 7 din 28.11.2016 pentru lucrarea “Construire locuinta unifamiliala D+P+M, imprejmuire teren si racorduri la utilitati – tarla SCAZ – Roman” cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 10 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- L1 – zona de locuinte colective medii si mari propusa;
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu maxim P+2 – dominanta;
- Is – zona instituti publice si servicii publice – propusa;

- A – zona unitati agro-zootehnice – statie de cercetare;
 - CCr – zona cai rutiere existenta si propusa;
- Indicatorii urbanistici obligatorii sunt P.O.T. = 25% si C.U.T. = 0,75

Utilizari permise:

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- Se pot realiza locuinte coletive medii P+3,4;
- Obligatorii echipamente publice la nivel rezidential;
- Obligatorii amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private;
- Parcaje, garae, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuri, lucrari tehnico-adilitare;
- Se admit functiuni comerciale si profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de service de 250m

Inaltimea maxima pentru locuinte individuale este P+2 – 10m.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea locuintelor si anexelor acestora.

Garaele si anexele vizivile din circulatia publica se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

Nu sunt permise:

- Restaurante la distanta mai mica de 100m fata de locuinte, servicii si echipamente publice, biserici;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Constructii provizorii de orice natura;
- Depozitare en-gross, depozitare de materiale re folosibile, infalambile sau toxice;
- Depozite de deseuri;
- Statii de intretinere auto, curatorii chimice, etc.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenului este aproximativ plana. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spatii verzi in interiorul parcelei care vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructia propusa va presupune echiparea conei cu suprafete de spatii verzi adiacente zonelor pietonale si carosabile din interiorul amplasamentului fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabile.

3.3. Modernizarea circulatiei

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

Acestea se constituie din:

- drum carosabil de 3.50m latime propus cu acces din D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si Com. Cordun. Drumul este amplasat adiacent terenului pe latura de nord-vest. Acesta are un singur sens de mers cu o banda dinspre D.J. mai sus mentionat catre alt drum propus prin prezentul P.U.Z.. Accesul va fi marcat cu semnul rutier "sens unic", cu intrare relatie stanga-dreapta si iesire relatie stanga-dreapta marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea" pentru automobilele aflate pe acest drum, si cu semnul "acces interzis" pentru automobilele aflate pe drumul pe care descarca acesta. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului;
- drum carosabile de 5.00m latime propus cu acces din drum comunal Com. Cordun si drum propus prin prezentul P.U.Z. amplasat pe latura de nord-est a terenului. Acesta are dublu sens cu o banda de mers pe sens. Accesul va fiu relatie stanga-dreapta si si iesire relatie stangadreapta marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.

- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre locuinta propusa este asigurat prin trotuare de 1.50m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens propusa adiacenta imobilului propus.
- Intrucat colectarea deseurilor se va face prin europubele si zona reglementata este de locuinte individuale nu este necesara amenajarea unei platforme de depozitare a deseurilor,
- Imobilul dispune de spatii de parcare dimensionate in functie de reglementarile din R.L.U. al Mun. Roman si sunt in numar de 2.

Pentru sistematizarea zonei in studiu se propune realizarea a altor 3 circulatii carosabile de 5.00m latime cu dublu sens cu o banda pe sens din care doua cu acces din strada transilvaniei si unul cu acces din D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si com. Cordun. Accesul pe aceste trazi se face cu relatie stanga dreapta si iesirea se face cu relatie stanga dreapta si este marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea" pentru drumurile cu acces spre str. Transilvaniei si cu semnul "oprire" pentru drumul cu acces catre D.J. mai sus mentionat.

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

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul este situat in vestul Mun. Roman in apropierea intersectiei str. Transilvaniei cu D.J. ce face legatura intre Mun. Roman si Com. Cordun. Constructia propusa va avea un regim de inaltime D+P+M cu inaltimea maxima de 10m.

Cladira va fi formata dintr-un singur corp de cladire cu cote gabarotice detaliate in plansa U2 - Reglementari Urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice privind functiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimensiunea suprafetei construite, asigurarea de utilitati a zonei studiate.

In urma consultarii P.U.G.-ului, a autoritatilor locale cat si a factorilor interesati cu privire la organizarea unei se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitectural
- realizarea unei zone de locuinte individuale;
- amplasare, retrageri conform plansei U2 - Reglementari Urbanistice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatatirea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajarilor propuse.

Pentru terenul aflat in proprietate privata in suprafata de 2500mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	2500.00	100.00	2177.90	84.70
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	0.00	0.00	333.90	13.35
Circulatii pietonale	0.00	0.00	20.70	0.80
Parcari	0.00	0.00	27.50	1.15
TOTAL	2500.00	100.00	2500.00	100.00

Indici urbanistici amplasament	Existent	Propus
Arie construire	0.00	625.00
Arie desfasurata construita	0.00	1875.00

P.O.T. existent = 0.00%

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 25.00%

C.U.T. propus = 0.75

Pentru zona analizata in suprafata de 149465mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	137445.00	91.95	107601.50	72.00
Zona protectie retele	0.00	0.00	23250.00	15.55
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	3732.00	2.50	2803.00	1.90
Circulatii auto asfaltate	3478.00	2.35	10674.00	7.10
Circulatii auto neasfaltate	4810.00	3.20	0.00	0.00
Circulatii pietonale	0.00	0.00	5109.00	3.43
Parcari	0.00	0.00	27.50	0.02
TOTAL	149465.00	100.00	149465.00	100.00

Indici urbanistici zona studiu	Existent	Propus
Arie construire	0.00	625.00
Arie desfasurata construita	0.00	1875.00

P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. propus = 0.42%	P.O.T. maxim propus = 25.00%
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus = 0.01	C.U.T. maxim propus = 0.75

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

In zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. E.ON MOLDOVA S.A. Sucursala Neamt.

Pe terenul studiat nu există rețea electrică. În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la E-ON Neamt. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectați. Alimentarea cu energie electrică a receptorilor electrice proiectați se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri -NP 061-2002" și cerințelor beneficiarului.

INSTALATII DE PROTECTIE:

Protecția la incendiu – nu este cazul

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Municipiul Roman dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orașenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce vor prelua apele menajere a clădirilor existente. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din clădire se va face pe traseul cel mai scurt, în caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul clădirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distribuție. Racordul va fi realizat din străzile adiacente amplasamentului astfel încât să se asigure debitele

necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate în europubele. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

Construcții și rețele pentru utilități

Pentru asigurarea condițiilor specifice corespunzătoare, obiectivul va avea asigurate utilitățile necesare astfel:

- asigurarea cu apa rece - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zonă;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă;
- asigurarea cu energie termică - centrala termică proprie;
- asigurarea cu energie electrică - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate.

3.6. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea sudică a Mun. Roman. Zona studiată este liberă de construcții. Terenul care a generat studiul este liber de construcții. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutemurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Terenul este amplasat în loc ferit de surse de poluare și de orice elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața locuitorilor.

Executantul lucrărilor de construcție va asigura ca zona de șantier să fie împrejmuită cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei și în exteriorul acesteia vor fi amplasate inscripționări din care să reiasă denumirea lucrării și executantul acesteia, astfel încât să nu se permită accesul persoanelor străine în acest perimetru. Se vor lua măsuri de pază suplimentară pentru perioadele de repaus atât pentru evitarea efracțiilor și furturilor cât și pentru a se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de construcție se va face într-o locație stabilită de constructor și cu acordul autorităților, în afara incintei. Betoanele și mortarele se vor prelua de la stațiile de preparare betoane și mortare. Alte materiale care nu necesită pregătirea în situ, vor fi realizate într-o locație diferită și vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse în opera. Se va diminua la minim înălțimea de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule și zgomot.

Prin organizarea de șantier nu se vor ocupa suprafețe suplimentare de teren, față de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

Deseurile de tip material excavat se vor folosi ca umplutură, iar excedentul va fi transportat către alte locații la indicația Primăriei Mun. Roman.

Materialele de construcții reziduale se vor colecta pe categorii și se vor transporta către societăți care le valorifică prin concasare și ca material de umplutură la infrastructura drumurilor, la acoperirea depozitelor de deseuri menajere etc.

Resturile de metal și lemn se vor colecta pe categorii și se vor preda societăților autorizate în valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activități de organizare de șantier de pe alte amplasamente.

În timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va încadra în limitele stabilite prin Ord. 10009/88 și Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie să respecte standardele prevăzute în H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot în mediu produse de echipamentele destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor vor avea inspecția tehnică efectuată prin Stațiile de Inspecție Tehnică autorizate, iar viteza de circulație a acestora, în interiorul parcului se va restricționa la 1 km/h. Întreținerea și schimbul de uleiul la utilaje, se va efectua în unități specializate și nu pe amplasament.

Dupa încheierea lucrărilor se va face curățarea terenului de pământ, betoane, resturi de cărămidă, b.c.a., moloz, praf ciment, nisip, agregate minerale și transportarea acestora în locurile special amenajate.

Dupa construire deseurile vor fi depozitate in cadrul platformelor ecologice in pubele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmand a fi preluate de pe baza de contract de firme specializate de salubritate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale, carosabile si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisagere, etc
- zona va fi echipata edilitar complet si se va da o deosebita atentie iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate,;

3.7. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin realizarea uei trame stradale, de spatii verzi si/sau plantate, prin dotarea cu vegetatie medie si inalta, prin realizarea de spatii publice dotate cu mobilier urban banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism Zonal pot fi atinse:

- a- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- d- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
- e- se realizeaza o sistematizare unitara cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

Astfel: **S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. SI S.C. AC STUDIO S.R.L.** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de intrare în legalitate cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției. După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea avizarii, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanța a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

Intocmit,

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.

Ing. Andreea Cătălina Dănilă



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum si cu celelalte acte legislative specific sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea Nr. 3/1978 cu republicarile si completarile ulterioare – privind asigurarea sanatatii populatiei
- Legea Drumurilor Nr.82/1998 si H.G. Nr. 43/17
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 33/1994 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 10/19 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea Nr. 137/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 84/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funicare
- Legea Nr. 106/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specific zonei

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan, in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentatia de urbanism a P.U.G. a municipiului Roman. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Roman si se constituie ca parte a acestuia.

In procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Roman si constituie cat de autoritate al Administratiei Publice Locale

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. - Construire locuinta unifamiliala D+P+M (demisol+parter+mansard), imprejmuire si racorduri la utilitati - se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Roman, fiind necesara in cazul de fata pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere, zone de protectie, etc.

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii unei locuinte unifamiliale se va urmari:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare
 - Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale si de inchidere
 - Protejarea conditiilor optime de mediu
 - Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent.
- In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice :
- Insiuirea functiei de:
 - o Zona de locuinte individuale si functiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei
 - o Zona de protectie retele si amenajari necesare bunei functionari a zonei
 - Respectarea amplasamentelor prevazute in Planul Urbanistic Zonal
 - Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

SALUBRITATE – GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbansitic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoi animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994, M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisismica a constructiilor.

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului: unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoai, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.A.P.P.M., M.Ap.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.

- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

INDICI P.O.T. SI C.U.T.

P.O.T. stabilit pentru zona este variabil, in cadrul zonei studiate P.O.T. studiat este de 0.00% si propus maxim 25.00% care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate

Coefficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus al zonei este 0.75, in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele

pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea de locuire

P.O.T. propus pentru terenul in speta apartinand beneficiarului P.O.T. propus este de 25% si C.U.T. 0.75, numarul maxim de nivele fiind 3(demisol, parter, mansarda)

Valorile C.U.T (coeficient de utilizare a terenului, definita ca raport dintre totalul ariei construire desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc. Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea in divisiunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, procente, mp, etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate public, este interzisa.

6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor.

AMPLASAREA CONSTRUCIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor lefi Nr. 43/1998.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand doeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste formurile construite ale caldirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate pe aliniament : - aliniament de 4.00m fata de strazile propuse.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma dreptunghiulara si se invecineaza cu mai multe proprietati referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U2, aferenta P.U.Z. Deoarece in zona studiata nu sunt prezente cladiri existente, nu se pot propune distante minime fata de acestea.

AMPLASAREA CONSTRUCIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA – DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor ;
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;
- Conservarea specificului tesutului urban ;
- Dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a constructiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiului - conform R.L.U. aferent P.U.G. Roman

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Rețeaua de drumuri precum și rețagerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu – Legea Nr.37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform R.G.U. cu excepția situației în care cu avizul organelor administrației publice competente, beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnicoedilitare existente.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta și H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI

Dimensiunile parcelei beneficiarului permite amplasarea în teren a clădirii propuse în bune condiții.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor R.G.U. Se vor menține actualele parcele, în special unde dimensiunile parcelărilor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

În caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991 (republicată).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică – PUZ .

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale, etc.

Regimul de înălțime maxim ce se s-a stabilit prin documentația urbanistică P.U.Z. va fi de D+P+2.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (fisaje, ritmuri plin-gol registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93) și cu R.L.U. aferent P.U.G. Roman. Aceste prescripții sunt valabile și respectate și pentru zona studiată în prezentul P.U.Z.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca.40% din suprafața dintre aliniament și clădiri
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

IMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejurimilor este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejuriri: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară până la 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80-2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare, etc).

11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată este situată în estul și nordul estic al a două circulații maore. Zona existentă nu este dezvoltată în adâncime și este deservită doar de drumuri de exploatare sau de acces nesafatate. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizează circulațiile din zona prin realizarea unei trame stradale bidirecționale cu o bandă pe sens de mers și a unui drum cu sens unic. Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie respectate profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun Roman, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei

FUNCTIUNEA PREDOMINANTA

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

Functiunile predominante stabilite prin P.U.Z. a zonei studiate sunt zona de locuinte individuale si functiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei, ca si zona protectie retele si amenajari necesare bunei functionari a zonei.

UTILIAREA FUNCTIONALA

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinand configuratia propusa.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati; (2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulmentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmui

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

Li – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L2a cf R.L.U. Roman)

A. GENERALITATI

Zona de locuinte individuale : functiunea dominana este locuirea compusa din

- Locuinte individuale si colective mici propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri ;

Funcțiuni complementare admise :

- Echipamente publice de nivel rezidential ;
- Lacasuri de cult ;
- Amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui, lucrari tehnico-edilitare ;

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

- Locuinte individuale propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri ;
- Locuinte colective mici propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri ;
- Echipamente publice de nivel rezidential ;
- Lacasuri de cult ;
- Amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui, lucrari tehnico-edilitare ;

Utilizari admise cu conditionari :

- Se admite mansardarea caldirilor existente, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria nivelului curent ;
- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele ; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250metri ;
- Se admit echipamente pulice la parterul blocurilor de locuit cu rumatoarele conditii :
 - o Dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor
 - o Cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100mp ;
 - o Se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica
 - o Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

Interdictii temporare : - nu este cazul

Utilizari interzise : se interzic urmatoarele utilizari

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- Depozitare en-gross ;
- Depozitari de materiale re folosibile ;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;
- Autobaze si statii de intretinere auto ;

- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice ;
- Realizarea de constructii in zona de protectie retele, stabilita conform planselor desenate anexe la prezentul regulament, altele decat cele necesare bunei functionari a acesteia.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Realizarea acceselor trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Conditii de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Spatiile verzi si imprejurimile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

Parcela pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile

Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman:

- P.O.T. maxim = 25%;
- C.U.T maxim = 0,75;
- Regimul maxim de inaltime este P+2.

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejurimile, etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat localitatii, in baza certificatului de rubansim si a autorizatiei de construire, conform prezetului studiu.

LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa sau sarpanta

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

Intocmit,

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă

