



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

**P.U.Z. CONSTRUIRE RETAIL PARK ROMAN, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Adresa: Str. Mihai Viteazu nr. 3-5, Municipiul Roman, judetul Neamt



FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ADRESA :** Str. Mihai Viteazu nr. 3-5, Municipiul Roman, Judetul Neamt

**BENEFICIAR :**

**SC UMARO SA, MOLDINSTAL SRL si TCE MOBILE DRYERS SRL prin PK  
INDIGO SRL ( investitor)**

**PROIECTANT GENERAL:**

S.C. HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA,CONSTRUCTII MOBILIER S.R.L.  
Str. Halelor, Nr.7, birou nr1, Et.5, Sector 3, Bucuresti, Romania.

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

S.C. URBE PLAN CONCEPT S.R.L.  
Str. Grintiesului nr. 1, Bl.O11, Sc. D, Etaj 4, Sector 6, Bucuresti

**DATA:**

06.2017



**FOAIE DE SEMNATURI:**

**SEF PROIECT COMPLEX:**

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

**ŞEF PROIECT :**

Urb. Dipl. Lavinia Elena OTELEA

**PROIECTANŢI:**

Urb. Olga ILIE

Urb. Cătălin ONCESCU



## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate

### PIESE DESENATE:

01. Plan Incadrare in zona Sc. 1:5000
02. Plan Incadrare in PUG Municipiul Roman Sc. 1:10000
03. Plan Topografic Cadastral Sc. 1:1000
04. Analiza Situatiei existente Sc. 1:1000
05. Plan reglementari Urbanistice Sc. 1:1000



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### Memoriu Tehnic Explicativ

#### CUPRINS

1. Introducere
  - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2 Obiectul PUZ
  - 1.3 Surse documentare
  
2. Stadiul actual al dezvoltării
  - 2.1 Evoluția zonei
  - 2.2 Încadrare în localitate
  - 2.3 Elemente ale cadrului natural
  - 2.4 Circulația
  - 2.5 Ocuparea terenurilor
  - 2.6 Echipare edilitară
  - 2.7 Probleme de mediu
  - 2.8 Opțiuni ale populației
  
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
  - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2 Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
  - 3.3 Valorificarea cadrului natural
  - 3.4 Modernizarea circulației
  - 3.5 Zonificarea funcțională
  - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.7 Protecția mediului
  - 3.8 Obiective de utilitate publică
  
4. Concluzii, măsuri în continuare
  - 4.1 Strategie de dezvoltare urbană
  - 4.2 Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
  - 4.3 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
  - 4.4 Categoriile de costuri



## CAPITOLUL 1

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE RETAIL PARK ROMAN, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI

Beneficiar : SC UMARO SA, MOLDINSTAL SRL si TCE MOBILE DRYERS SRL prin PK INDIGO SRL ( investitor)

Proiectant general:

S.C. HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA,CONSTRUCTII MOBILIER S.R.L. - Str. Halelor, Nr.7, birou nr1, Et.5 , Sector 3, Bucuresti, Romania.

Proiectant de specialitate:

S.C. URBE PLAN CONCEPT S.R.L.  
Str. Grintiesului nr. 1, Bl.O11, Sc. D, Etaj 4, Sector 6, Bucuresti

Faza : P.U.Z.

Data : 07. 2017

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului si in baza Certificatului de urbanism Nr. 177 din 07.06.2017.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentatii, sunt amplasate in strada Mihai Viteazul nr 3-5, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Terenurile ( in suprafata de 72.458 mp sunt situate in intravilan si au destinatia de curtii-constructii) pe care se propune construirea Retail Park-ului sunt localizate in Municipiul Roman si se identifica :

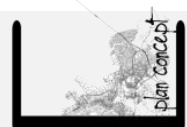
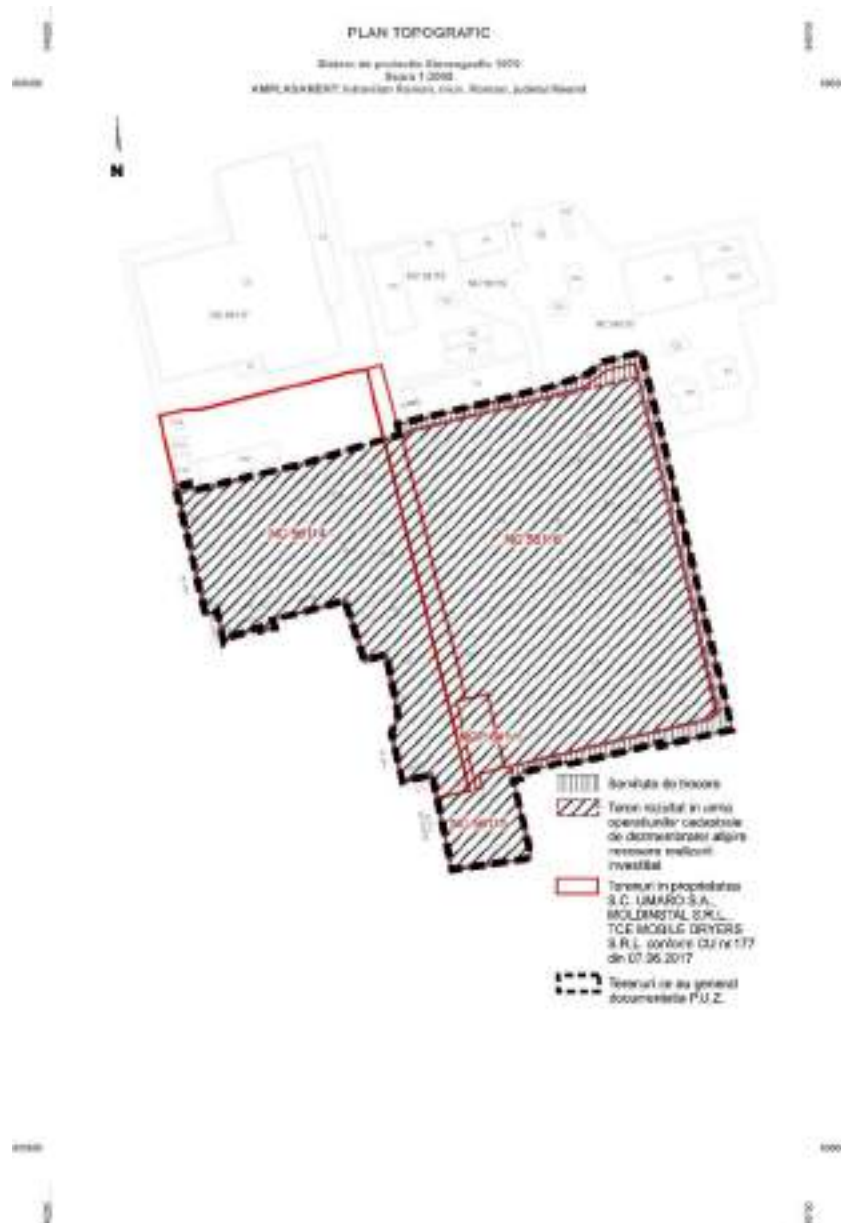
- 25.852 mp se afla in proprietatea lui SC TCE MOBILE DRYERS SRL, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1834 din 23.12.2016 de BIN Tudor Sorin si in scris in Cartea Funciara Roman la nr. 56114;
- 9285,0 mp din care 2080,0 se aflau in proprietatea lui SC AGROCONSULTING PREST SRL conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.771 din 10.06.2015 si a resctificarii nr. 8 din 05.08.2015 de BIN Tudor Sorin ( in momentul de fata sunt proprietatea TCE MOBILE DRYERS SRL ) si 7205,0 mp ]



se afla in proprietatea lui SC UMARO SA conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 700 din 28.05.2015 de BIN Tudor Sorin si in scris in CF Roman la nr. 56115;

- 36056 mp se afla in proprietatea lui SC UMARO SA conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 700 din 28.05.2015 de BIN Tudor Sorin si in scris in Cartea Funciara Roman la nr. 56116;
- 1275 mp se afla in proprietatea SC MOLDINSTAL SRL conform procesului verbal de adjudecare nr. 312 din 15.02.2007 emis de GREVAL CONS SRL si in scris in Cartea Funciara Roman la nr. 56680;
- 4021 mp conform CU ( 4022,0 mp rezultati in urma dezmembrarilor si alipirilor cadastrale in curs de desfasurare);

Teritoriul ce va fi reglementat, rezultat in urma operatiunilor cadastrale, este in suprafata de 65021,0 mp ( din care Suprafata de 60999,0 mp este necesara investitiei si 4022,0 mp necesara drumului de servitute)



Accese : Accesul carosabil se realizeaza din Strada Mihai Viteazul pe latura de sud a imobilului si din strada Stefan cel Mare pe latura de vest. Accesul pietonal se realizeaza din aceleasi strazi, in plus se pot gasi accese suplimentare pentru pietoni care sa faca legatura intre zona autogarii existente si noua investitie propusa.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

Nord – zona industrial, proprietati private;

Sud - proprietati private, Autogara Roman, domeniu public strada Mihai Viteazul;

Vest - domeniu pulic strada Stefan cel Mare, zona industrial proprietate private, autogara Roman;

Est – zona de servicii, depozitare si cimitir;

La momentul elaborarii documentatiei pe teren se afla cladiri in stare de degradare pentru demolarea carora fost obtinul Certificatul de urbanism si autorizatie de demolare iar la inceperea constructiei ternul va fi liber de constructii.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor si a semnalelor publicitare si a elementelor de echipare edilitara ( si amenajările aferente acestora pe teritoriul ce a generat PUZ, în suprafața de ~65021,0 mp rezultat in urma operatiunilor cadastrale de dezmembrare/alipire din terenurile ce insumeaza suprafata de 72458 mp).

Imaginea 1 Situarea proiectului în Municipiul Roman



Sursa: GoogleMaps

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Zona studiata este formata din mai multe proprietăți ce se vor alipi la faza de autorizare și este situata în aliniamentul Mihai Viteazul si a Strazii Stefan cel Mare in



apropierea garii feroviare Roman si autogarii Roman. Terenul este în suprafață de aproximativ 7,0 ha, cu o formă neregulată, orientat pe direcția V-E, cu o deschidere la strada Mihai Viteazul de aproximativ 52,0 și la Stefan Cel Mare de aproximativ 81,50 m.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Conform CU nr. 177 din 07.06.2017 imobilul in suprafata de 72458 mp este proprietatea SC TCE MOBILE DRYERS SRL, SC UMARO SA, SC MOLDINSTAL SRL si in baza antecontractelor de vanzare-cumparare autentificate cu nr. 423/21.04.2017 si nr. 424/21.04.2017, PK INDIGO va cumpara terenuri in suprafata de 60999,0mp si va avea servitute pe o suprafata de 4022,0 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este in suprafata de 65021,0 mp ( rezultat in urma dezmembrarilor, alipirilor pentru investitie este de 60999,0 mp si teren necesar pentru servitute 4022,0 mp etc.), este format din mai multe terenuri, amplasate în intravilanul Municipiului Roman, la adresa:

-Str. Mihai Viteazul nr. 3-5

#### Categoria de folosință a terenurilor

Terenurile sunt înscrise în categoria de folosință „curți construcții” și sunt ocupate parțial de corpuri de clădire cu funcțiuni diverse. La momentul elaborării documentației pe teren se afla cladiri in stare de degradare pentru demolarea carora fost obtinut certificat de urbanism si autorizatie de demolare, iar la inceperea constructiei terenul va fi liber de constructii.

Imaginea 2 Vedere aeriană - existent



Sursa: GoogleMaps

## 1.2. OBIECTUL PUZ

### Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia PUZ, se propune stabilirea condițiilor de realizare a unui RETAIL PARK ROMAN, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI in strada Mihai Viteazul nr. 3-5. In vederea realizarii investitiei vor fi necesare si lucrari conexe, precum amenajarea incintei cu circulatii carosabile si pietonale, amenajarea cu parcare, amenajarea spatiilor verzi, amplasare semnale publicitare, bransarea la utilitati, organizare de santier etc.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Roman a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism Nr. 177 din 07.06.2017. realizarea unui PUZ, în baza Avizului de Oportunitate nr. 10, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 si Legea nr. 350/2001( modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Municipiului Roman.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spatiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) in vederea realizarii unui retail park etc.

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate si a autorizațiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample (în infrastructură- lărgiri de străzi, reconfigurare intersecții etc.) și private.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orasului, studii de trafic, studii geotehnice etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobate anterior P.U.Z.:



- Planul Urbanistic General al Municipiului Roman aprobat prin HCL nr. 125/18.10.2010- în vigoare;
- Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman pentru perioada 2014-2027

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului ulterior.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- Actualizare topografică a imobilului și a zonei adiacente;
- Studiu Geotehnic.

Legislație aplicabilă :

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 ( publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

## CAPITOLUL 2:



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Municipiul Roman este situat în partea centrală a podișului Moldovei, la confluența râurilor Siret și Moldova. Dacă la recensământul din anul 1992, orașul avea o populație de 80.328 de locuitori, în anul 2011 aceasta a coborât până la 50.713, importantul spor negativ datorându-se migrației interne și celei externe.

Orașul Roman a fost reședința ținutului Roman și a fost reședința Țării de Jos a Moldovei. La sfârșitul secolului al XIX-lea, Romanul era comună urbană, reședință a județului Roman.

În 1950, Romanul a căpătat statut de oraș regional și a devenit reședință a raionului Roman din regiunea Bacău. Reforma administrativă din 1968 nu a reînființat județul Roman, orașul primind statut de municipiu și trecând la județul Neamț.

Zona studiată (la nord de centrul orasului, în zona garii orasului ) se distinge ca un areal distinct, o mare zona industrială și de servicii aferente.

Până în 1990, cele mai importante întreprinderi din Roman erau Întreprinderea de Țevi Roman , Întreprinderea Mecanică Roman (fostul arsenal al armatei) și Întreprinderea de Fire și Fibre Poliamidice Roman. După 1990, Întreprinderea Mecanică Roman s-a divizat în UmARO S.A. și FONTAX S.A. (ulterior desființată).

Pe amplasamentul studiat își desfășurau activitatea mai multe societăți, cu profil industrial, printre care și cea fondată în 1916 ca arsenal al armatei, UMARO SA (producător de strunguri carusel având cea mai mare tradiție și experiență în mașini unelte din România). Întreprinderea producea: Strunguri carusel convenționale și cu CNC cu diametrul de prelucrare de la 500 mm la 12500 mm; Strunguri pentru prelucrarea roților de vagon și a osiilor de cale ferată; Mese rotative pentru sarcini de 0,5-250 tone; Mașini de prelucrare bilelor de rulment; 50 de tipuri de mașini de prelucrare a lemnului pentru exploatare forestieră și industria mobilei; Mașini la temă, Reparații capitale și modernizări mașini unelte etc.

Zona a evoluat rapid, cu modificări succesive din punct de vedere funcțional, cu zone industriale transformate în zone de servicii. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

Pe Strada Mihai Viteazul și Strada Stefan cel Mare se regăsesc în prezent spații comerciale , de recreere și repere urbanistice importante pentru oraș, respectiv Gara și Autogara Roman, parcul Municipal Roman.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru echiparea zonei cu infrastructura de rețele edilitare, drumuri, construcție aferentă etc. Având în vedere specificul acestei zone, se propun reglementări pentru realizarea unei zone comerciale și de servicii, respectiv realizarea unui retail park reprezentativ pentru Roman cu parcurile, împrejurimile, spațiile verzi și signalistica aferentă etc.



Aceste funcțiuni corespund necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, cu funcțiuni specifice unei zone mixte cu o funcțiune preponderentă industrial și de servicii aferente.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în Municipiul Roman, în zona de centru-nord a acestuia, cu acces la drumul principal de legatura ce traverseaza orasul de la sud la nord ( E85).

### Imaginea 3 Imagine situație existentă



Sursa: GoogleMaps

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Învecinat cu județele Suceava la nord, Harghita la vest, Bacău la sud și cu județele

Iasi si Vaslui la est, Județul Neamț este situat în partea central-estică a României și se încadrează, din punct de vedere geografic, între 46040' și 47020' latitudine nordică și 25043' și 27015' longitudine estică. Formele de relief au înălțimi cuprinse între 1907m (vârful Ocolașul Mare) și 169 m (lunca Siretului).

### Relieful

Relieful județului Neamț se suprapune parțial Carpaților Orientali, Subcarpaților Moldovei și Podișului Moldovenesc. Așadar unitățile de relief predominante în județ sunt cea muntoasă, reprezentată de Carpații Orientali (prin munții Bistriței, masivul Ceahlău, munții Hășmaș, munții Tarcău și munții Stânișoarei), care ocupă 278.769 ha (51% din suprafața județului). De asemenea putem aminti unitatea subcarpatică, reprezentată de Subcarpații Moldovenesci, și cea de dealuri, ale Podișului Central Moldovenesc.

Neîndoielnic, din întreg lanțul Carpaților Orientali, Masivul Ceahlău este cel mai impresionant, atât prin frumusețea deosebită a peisajului oferit, cât și prin aspectul său impunător. Toate acestea l-a făcut unul dintre munții cei mai căutați de către turiștii din țară, dar și din străinătate. Prezență vie în folclorul local, înconjurat de o aureolă magico-mitologică, imaginea Ceahlăului se reflectă distinct în paginile de literatură sau în operele artiștilor plastici, ca de altfel întreg ținutul Neamțului. Pe lângă acesta, nu putem să nu menționăm Cheile Bicazului, străbătute de râul Bicaz.

Formațiunile carstice existente pe raza județului Neamț sunt în număr de cinci. Peștera Munticelu (Ghiocelu) este situată pe versantul stâng al Văii Bicazului, în Masivul Surduc-Munticelu, la extremitatea nordică a Munților Hășmaș, pe raza comunei Bicazu Ardelean. Peștera are 120 de metri lungime și nu este accesibilă publicului. Peștera Toșorog este situată în nord-estul Munților Hășmaș, pe Valea Bradului, la 28 de kilometri sud-est de orașul Bicaz, tot pe teritoriul comunei Bicazu Ardelean. Nici aceasta nu este accesibilă publicului. Complexul Detunate se află în masivul Ceahlău, pe teritoriul orașului Bicaz. Peștera Groapa cu Var este pe teritoriul comunei Ceahlău iar Peștera 3 Fântâni se află în comuna Dămuc.

#### Rețeaua hidrografică

Lungimea totală a râurilor ce traversează județul Neamț este de peste 2000 km. Dintre acestea, Bistrița are 118,0 km, Moldova 70,0 km, Cracău 58,0 km, Ozana 54,0 km, Siret 42,1 km.

Din punct de vedere al debitelor, cele mai importante râuri ale județului sunt Siret, Moldova și Bistrița. Din punct de vedere al regimului de alimentare, apele subterane au o pondere de 15-30%, iar cele din topirea zăpezii între 30-40%.

Lacurile existente pe teritoriul județului sunt artificiale, fiind amenajate în scopuri complexe (hidroenergetice, pentru atenuare viituri, irigații, piscicultură, rezervă de apă, agrement). Dintre toate, acumularea Izvorul Muntelui este cea mai importantă, având o suprafață de aproximativ 3120 ha și un volum de apă de aproximativ 1251 milioane m<sup>3</sup>.

#### Clima

Clima județului Neamț este temperat continentală. Caracteristicile climei sunt determinate de variațiile de altitudine și de particularitățile circulației atmosferice.

Temperatura medie anuală crește progresiv de la vest spre est, din zona montană spre regiunea dealurilor subcarpatice și de podiș. Cât privesc maximele termice, temperatura maximă absolută de 38,6 oC (august 1952 ) s-a înregistrat la Piatra-Neamț, în timp ce minima de -33,2 oC (februarie 1954) s-a înregistrat la Roman.



Precipitațiile au valorile medii cele mai mari în regiunea montană, scăzând cu cât ne deplasăm spre est (Ceahlău-Toaca peste 700 mm, Piatra-Neamț 649 mm, Roman 529 mm).

## 2.4. Circulația

### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

Transportul public se desfășoară pe câteva trasee, care ajung în zona Autogării și Gării Roman, în vecinătatea amplasamentului studiat.

**Traseul nr. 2** este pe ruta: centrul comercial Dedeman – Grup Lemn – fostul Liceu nr.1 – Colegiul Tehnic „Miron Costin” – Gară – sediul fostului Goscom – „Doi Măgari” – Piața „Roman Vodă” – Marom – Păcii – Abator – Primăverii – restaurantul Bradul – restaurant Corado – Cimitir – **Autogară** – Colegiul Tehnic „Miron Costin” – fostul Liceu nr.1 – Mariko Inn – centrul comercial Dedeman.

**Traseul nr. 3** este pe ruta: centrul comercial Dedeman – Grup Lemn – fostul Liceu nr.1 – Colegiul Tehnic „Miron Costin” – Gară – Republicii – Școala nr. 3 – Cuza Vodă – Dobrogeanu Gherea – BancPost – Piața Centrală – complex Favorit – Moara 2 – Episcopie – Atlasiș – Poștă – Muzeul de Istorie – Pascal – Policlinică – restaurant Bradul – restaurant Corado – Cimitir – **Autogară** – Colegiul Tehnic „Miron Costin” – fostul Liceu nr.1 – Mariko Inn – centrul comercial Dedeman.

Al treilea traseu funcțional este **nr. 6**, pe care a operat și va opera SC Anca Transport SRL Roman: Pod Siret – „3 Pitici” – Complex – DCA – Abator – Cojocărie – Clubul Copiilor de pe strada Cuza-Vodă – Școala „Alexandru Ioan Cuza” – fosta Școală nr. 3 – **Gară** – fostul Liceu nr.1 – Mariko Inn – Cersanit – Grup Lemn – fostul Liceu nr. 1 – Gară – fosta Școală nr. 3 – Școala „Alexandru Ioan Cuza” – Piața Centrală – gang Kaufland – fosta Agenție CFR – Cojocărie – Abator – DCA – Complex – „3 Pitici” – pod Siret.

Microbuzele circulă la interval de 30 de minute, între 5.30 – 9.00, 12.00 – 18.00 și 21.00 – 24.00, și la interval de 60 de minute, între 9.00 – 12.00 și 18.00 – 21.00.

Amplasamentul se află la cca. 280m față de stația de la Autogara și la cca. 500m de stația de autobuz a traseului 6 din zona Gării Roman.

### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

Terenul este amplasat într-o zonă bogat irigată de transportul rutier. La nivel teritorial:

Terenul analizat are asigurat un acces auto din E85 – Strada Stefan cel Mare și un acces asigurat din Strada Mihai Viteazul, iar accesul pietonal se realizează prin zonele de acces auto, în plus se vor crea legături pietonale cu autogara Roman.

Parcățile organizate, reglementate și semnalizate corespunzător, lipsesc în zona studiată, doar în zona gării sunt organizate parcări administrate de către oraș.





Strazile principale:

- Strada Stefan cel Mare, cu profil de ~21,10 m, carosabil de 14,0 m si trotuare de 2,70 si 4,40m.
- Strada Mihai Viteazul , cu profil de ~17,0m, carosabil de 7,0m si trotuare de 8,0 m pe latura cu parcul Municipal Roman ( inclus si spatiu verde variabil) si 2,0 m pe latura cu amplasamentul studiat .



Accesul catre teren din strada Mihai Viteazul - situatia existentă Sursa: GoogleMaps

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul studiat este delimitat de străzi publice cu rol important din punct de vedere funcțional, în cadrul orașului.

Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcții industrial, birouri, stații pecc, service auto, comerț etc. Ponderea cea mai mare este deținută de investițiile realizate de agenții economici din sectorul privat. Faptul că un volum destul de important al investițiilor s-a realizat în sectorul privat, atestă clar crearea unui cadru economic propice, care are în vedere stimularea activității societăților comerciale, cu efecte importante în ceea ce privește dezvoltarea economică a zonei central-nordice din Roman.

La momentul elaborării prezentei documentații terenul este compus din mai multe loturi de teren, (acestea fiind în procedura de dezmembrare/realipire), suprafața totală existentă de 72458 mp, iar după operațiunile cadastrale în proprietatea investitorului vor fi 60999,0 mp necesari pentru retail park, la care se adaugă 4022 mp pentru servituti. La momentul elaborării documentației, pe teren există mai multe construcții, propuse pentru demolare, după cum urmează (cf. extrasului de carte funciara):



- Clădire Nr. Cad 56114-C1 – S construita la sol=82 mp; functiunea: construcții anexa - clădire poarta (caramida, acoperiș tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56114-C2 – S construita la sol=177 mp; functiunea: construcții anexa - remiza P.S.I. (zidarie, acoperiș tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56114-C3 – S construita la sol=425 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare - atelier forje și magazii anexe (zidarie, acoperiș tabla)
- Clădire Nr. Cad 56114-C4 – S construita la sol=45 mp; functiunea: construcții anexa - stație PECO (zidarie, acoperiș tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56114-C5 – S construita la sol=30 mp; functiunea: construcții anexa - stație PECO (zidarie, acoperiș tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56114-C6 – S construita la sol=200 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare - gospodărie de ulei (construcție din tabla)
- Clădire Nr. Cad 56114-C7 – S construita la sol=232 mp; functiunea: construcții anexa - sera horticola
- Clădire Nr. Cad 56114-C8 – S construita la sol=270 mp; functiunea: construcții administrative și social culturale - birouri construcții + chiosc alimentar (zidarie, acoperiș tabla și tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56114-C9 – S construita la sol=93 mp; functiunea: construcții anexa - remiza pentru biciclete
- Clădire Nr. Cad 56114-C14 – S construita la sol=265 mp; functiunea: construcții administrative și social culturale - clădire administrativa comuna – planificare (zidarie, acoperiș tigla)
- Clădire Nr. Cad 56114-C15 – S construita la sol=264 mp; functiunea: construcții administrative și social culturale - clădire administrativa comuna – dispensar (zidarie, acoperiș tigla)
- Clădire Nr. Cad 56114-C16 – S construita la sol=783 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare - hala atelier intretinere reparatii utilaj instalații (zidarie, acoperiș tabla)
- Clădire Nr. Cad 56114-C17 – S construita la sol=688 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare - hala atelier intretinere, reparații auto-electrice (zidarie, acoperiș tabla)
- Clădire Nr. Cad 56116-C1 – S construita la sol=13763 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare - hala noua Mecanica Greă cu grup social \_ hala MG Carusel (zidarie portanta pe structura de rezistenta de beton armat, cu luminatoare, acoperiș tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56116-C2 – S construita la sol=508 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare – hala noua Mecanica Greă cu grup social (P+2) (zidarie portanta, cu acoperiș tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56116-C3 – S construita la sol=311 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare – hala principala prelucrari la rece (zidarie portanta pe structura de rezistenta de beton armat)



- Clădire Nr. Cad 56116-C4 – S construita la sol=7666 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare – hala principala prelucrari la rece (P+1) (zidarie portanta pe structura de rezistenta de beton armat)
- Clădire Nr. Cad 56116-C5 – S construita la sol=1758 mp; functiunea: construcții anexa – magazie feroase diverse + secție debitare (zidarie portanta, schelet metalic)
- Clădire Nr. Cad 56116-C6 – S construita la sol=116 mp; functiunea: construcții anexa - baraca depozitare materiale (tabla ondulata)
- Clădire Nr. Cad 56116-C7 – S construita la sol=45 mp; functiunea: construcții anexa – secție debitare
- Clădire Nr. Cad 56116-C8 – S construita la sol=311 mp; functiunea: construcții anexa – baraca depozitare materiale (tabla ondulata)
- Clădire Nr. Cad 56116-C9 – S construita la sol=114 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare – hala principala prelucrari la rece
- Clădire Nr. Cad 56116-C10 – S construita la sol=743 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare – hala stație compresoare și sablare (zidarie portanta, acoperiș tip terasa)
- Clădire Nr. Cad 56116-C11 – S construita la sol=56 mp; functiunea: construcții industriale și edilitare – hala prelucrari Mecanica Grea Carusel (anexa) (zidarie portanta).

La momentul elaborarii documentatiei pe teren se afla cladiri in stare de degradare pentru demolarea carora fost obtinul certificatul de urbanism si autorizatie de demolare.

#### Bilant Constructii existente

NR. CADASTRAL 56114

SUPRAFATA TEREN = 25.842 mp

CRT		S constr. (mp)	S desf. (mp)
1.	C1	82	82
2.	C2	177	177
3.	C3	425	425
4.	C4	45	45
5.	C5	30	30
6.	C6	200	200
7.	C7	232	232
8.	C8	270	270
9.	C9	93	93
10.	C10	192	192
11.	C11	141	141
12.	C12	32	32
13.	C13	709	2835
14.	C14	265	265
15.	C15	264	264
16.	C16	783	783
17.	C17	688	688
		<b>4628</b>	<b>6754</b>



NR. CADASTRAL 56116  
SUPRAFATA TEREN = 36.056 mp

CRT		S constr. (mp)	S desf. (mp)
1.	C1	13763	13763
2.	C2	508	1524
3.	C3	311	622
4.	C4	7666	15332
5.	C5	1758	1758
6.	C6	116	116
7.	C7	45	45
8.	C8	311	311
9.	C9	114	114
10.	C10	743	743
11.	C11	56	56
		<b>25391</b>	<b>34384</b>

NR. CADASTRAL 56115  
SUPRAFATA TEREN = 9.285 mp  
fara constructii

NR. CADASTRAL CAD:641/1  
SUPRAFATA TEREN = 1.275 mp

NR. CRT.		S constr. (mp)	S desf. (mp)
1.	C1	65	65
2.	C2	351	1404
		<b>416</b>	<b>1469</b>

## 2.6. Echiparea edilitară

Imobilul va fi racordat la utilitatile urbane din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

### DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

### DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

### DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

### DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ



Se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

#### POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

#### 2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului., daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.

#### 2.8. Optiuni ale populatiei

Înainte inițierii PUZ-ului “CONSTRUIRE RETAIL PARK ROMAN, IMPREJMUIRE, RACORDURI LA UTILITATI “ în Strada Mihai Viteazul nr. 3-5, Mun. Roman, s-a aprobat „Metodologia de infomare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” prin Ordinul 2701/2010, iar Primaria Municipiului Roman a aprobat “Regulamentul local de implicare a publicului în procesul de elaboarare a planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului” prin HCL nr. 166 din 18.12.2013.

Această metodologie a impus autorităților responsabile cu aprobarea planului (Consiliul Local Municipiul Roman) dar și inițiatorului planului ( în cazul nostru proprietarii terenurilor prin intermediul viitorului investitor ) diverse obligații în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE INTENTIE;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z;
4. Implicarea publicului în etapa implementarii P.U.Z.

### CAPITOLUL 3:

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

##### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



În faza preliminară realizării PUZ-ului au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriul și față de oraș și împrejurimi;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odata cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru lucrătorii actuali ai zonei;

### 3.2. Prevederi ale PUG-ului/ PUZ-urilor aprobate

Terenurile ce se vor reglementa, având o suprafață măsurată de 60999,0 mp sunt situate conform PUG, în intravilanul mun. Roman, în UTR 13, zona 1 – zona unitatilor industrial si functiuni complementare, fara restrictii de construire. Conform regulamentului de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se poate autoriza construirea unor imobile cu alta functiune decat cea dominanta, in cazul de fata Construirea unui Retail Park Roman, numai in conditiile avizarii unui PUZ si cu respectarea:

- Organizarii tramei stradale, asigurarea accesibilitatii si racordarea la rețelele edilitare, stabilirea modului de utilizare al terenului etc.

Suprafata teren CU: generat PUZ in suprafata de 65021,0mp)	72458,0 mp ( din care terenuri ce au
Suprafata teren investitie: operatiunilor cadastrale de dezmembrare/alipire)	60999,0 mp ( rezultata in urma
Suprafata teren servitute	4022 mp
S construita existenta pe terenurile din CU: 30435 mp (conform Extraselor de carte funciara)	

Lucrarea de construire retail park se va putea realiza dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul pe care se doreste investitia (60999,0 mp pentru constructive si 4022,0mp pentru servitute drum acces) in relatie cu proprietatile invecinate care va detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei. Prin PUZ se vor stabili reglementarile noi privind regimul de contruire , functionarea zonei , inaltimea maxima admisa , coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT) , aliniamentul fata de calea de acces si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei , dezvoltarea infrastructurii edilitare. Prin reglementarile tehnico-edilitare se vor analiza si capacitatile limita existente.



Reglementarile PUZ-ului aprobat vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire conform Legii 50/1991 , privind autorizatia executarii lucrarilor de constructii , republicata si a Legii nr 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect. Constructiile

vor fi amplasate respectant Codul Civil (servitute de vedere ,zid comun,picatura etc ), HG nr. 525 -1996 ,Planul Urbanistic General al Municipiului Roman , Regulamentul Local de Urbanism si Legea nr . 350/2001 , privind urbanismul si amenajarea teritoriului, republicata. PUZ-ul se va elabora in baza Avizului de Oportunitate nr. 10, care va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism precum si alte avize si acorduri solicitate de catre CTUAT.

## BILANȚ SITUAȚIA PROPUȘĂ

### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T maxim = 65%
C.U.T. maxim = 1.2
Rh max = 26,00m
*Pentru semnale publicitare se accepta inaltime de pana la 30m.

Principiile ce au stat la baza propunerii: asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare, echipare tehnico-edilitara, retragerea constructiei fata de aliniament si vecinatati in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor, asigurarea parcajelor si depozitarilor, amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

Efecte:

Apare necesitatea reconversiei funcționale pentru întreaga zonă, datorită noilor oportunități apărute și noilor tendințe de dezvoltare, pentru zona centrala a orașului, mai ales a functiunilor necesare bunei organizari a ansamblurilor mari rezidentiale din zona.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest P.U.Z nu sunt elemente valorose semnificativ ale cadrului natural local.

Se vor exploata posibilitățile de valorificare ale cadrului natural, respectiv plantatia de aliniament de pe Strada Mihai Viteazul, prin încurajarea amenajărilor de spații verzi , orientate către nevoile cetățenilor din zonă ( prin propunerea din P.U.Z, in zona de acces din Str. Mihai Viteazul se propun plantatii de aliniament).

Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, respectiv 60999,0 mp, va respecta normele locale si se va amenaja corespunzator.

### 3.4. Modernizarea circulației



Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, dar și în ceea ce privește transportul public(se vor face conexiunile astfel incat traficul generat de noua dezvoltare sa nu impiedice traficul de tranzit din zona etc.).

Accesul auto pe teren se va face pe latura sudica si latura vestica. Din strada Mihai Viteazul este propus un giratoriu ce directioneaza traficul si il fluidizeaza astfel incat investitia propusa sa nu genereze blocaje. Parcarea autovehiculelor se va realiza în în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale.

Organizarea de santier se va rezolva in limitele terenului studiat.

Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

#### Elemente de concept

Conform temei program a beneficiarului pe teren urmează a se construi IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE RETAIL PARK, REALIZAREA DE PARCĂRI SUPRATERANE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICIARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE ACCESE.

Prin PUZ se vor permite realizarea de functiuni complementare, respectiv servicii, birouri, supermarket, magazine do it yourself care sa se incadreze in indicatorii maximi propusi.

#### Etape ale dezvoltarii propuse:

1. La momentul elaborarii documentatiei pe terenul studiat exista corpuri de cladire, pentru care a fost obtinuta autorizatie de demolare si sunt in desfasurare operatiunile de demolare. Se presupune ca la momentul obtinerii autorizatiei de construire terenul va fi liber de constructii.
2. Proiectul consta în realizarea unui retail park si a amenajarilor exterioare conexe (organizare de șantier , aprovizionare, parcare, spatiu pietonal, spatii verzi etc.).
3. Realizarea de parcări supraterane, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publiciare, amplasare post trafo, branșare la utilități, și amenajare accese.

Retragerile minime propuse ale edificabilului sunt reprezentate in plansele de Reglementari Urbanistice din cadrul documentației P.U.Z.

#### **Bilant teritorial propus:**

Suprafata teren aferent investitiei: 60999,00 mp + 4022,0 mp servitute

S construita propusa: 39649,35 mp

S desfasurata propusa: 73198,80 mp

#### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**



P.O.T maxim = 65%
C.U.T. maxim = 1.2
Rh max = 26,00m
*Pentru semnale publicitare se accepta inaltimi de pana la 30m.

#### NECESAR SPAȚIU VERDE

CONFORM H.G. 525/1996 PENTRU CONSTRUCȚII COMERCIALE PROPUS

(SUPRAFAȚĂ) = min. 2%-5%

SPAȚIU VERDE ASIGURAT 5.0%

#### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare.

Proiectul respectă avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oras.

Imobilul va fi racordat la utilitatile urbane din zona.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

#### 3.7. Protecția mediului

Se vor lua in considerare toate masurile de protective a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Neamt.

Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in reseau publica fara poluanti.

Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare, dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

#### 3.8. Obiective de utilitate publica

În scopul realizării unei investitii coerente, nu se propun lucrări de utilitate publică care vor afecta alte proprietati, in afara de proprietatile in proprietate.

### CAPITOLUL 4:

#### 4. CONCLUZII

##### 4.1. Strategie de dezvoltare urbană





Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip PUZ se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.Z.–ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.–ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea terenului prin trecere lui din subzona actuală de folosire – industrie, depozitare, teren neamenajat etc.- astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei (subzona comerciala etc.) și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

#### 4.2. Prognoza de compoziție urbană:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din Roman, cu legislația în vigoare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de aprox. 7,0 ha;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Schimbarea funcțiunii din zonă industrială în zonă destinată comerțului și serviciilor, zonă verde, parcuri etc.
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Din această perspectivă se propune reconformarea zonei studiate prin reconversia funcțională.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
P.O.T maxim = 65%
C.U.T. maxim = 1.2
Rh max = 26,00m
*Pentru semnale publicitare se accepta înalțimi de până la 30m.

**Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.**

#### 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale



La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), atât prin realizarea park retailului, care va deservi local zona, cât și prin amenajările peisagere de curățire a zonei acum neamenajată și lasată în paragină, cât și prin noile marcaje rutiere și semnalistică rutieră pe care investiția o va aduce.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin instituirea unor treceri de pietoni bine semnalizate).

La nivelul zonei, nu există zone retail de o astfel de anvergură, care să deservească orasul.

Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană confirmă perspectiva conturată pentru această zonă de a susține dezvoltarea unor funcțiuni de interes municipal de transformare și consolidare într-un punct major de interes, de tip zonă centrală, reper pentru oraș, care va prelua presiunea pusă pe zonele accesibile ale orașului pentru dezvoltarea unor complexe funcționale ce necesită suprafețe foarte mari de teren, ce permit concentrări mari de vizitatori, aprovizionare intensă prin mijloace de transport rutier de mare capacitate care reclamă infrastructuri mari de transport, imposibil de asigurat în țesutul urban al zonei centrale istorice.

Conversia acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională cu accent pe dotări de interes municipal, cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți importante a orașului, fără degradări ale mediului înconjurător.

#### 4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

Compania ce dorește dezvoltarea PARK RETAILULUI ROMAN, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Costurile cu elaboarea tuturor documentelor necesare aprobării PUZ-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de aprox. 7,0ha;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- realizarea de accese și semnalistică aferentă;
- împrejurări dacă este cazul;
- amenajarea de platforme pentru parcaje;



- amenajarea peisagistică a spatiilor verzi propuse;
- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesele de pe cele doua strazi, daca este cazul si daca autoritatile o impun;
- realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- realizarea măsurilor de publicitate ( totem, panouri etc)
- etc.

5. Realizarea park retail-ului;

6. Măsuri de protecție a mediului;

#### Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulatiei publice, daca aceste prevederi sunt impuse in proiecte ale primariei;
- orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică), daca va fi cazul.

Întocmit,  
urb. Olga Ilie  
urb. Catalin Oncescu

Verificat,  
urb. Dipl. Lavinia Elena Otelea

