

PROIECT NR 23/2016
Aditional 1/2017

**CONSTRUIRE ANEXA
EXPLOATATIE AGRICOLA
(parter)**

Intravilan municipiul Roman

Tarla « Poligon »
Sola 21, parcela 173/3
Municipiul Roman

Beneficiar

**Doamna
Elena – Loredana
D A M A S C H I N
Municipiul Roman**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent PUZ « Construire anexa exploatare agricola », tarla Poligon, intravilan Mun. Roman

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr.3 /1978 - privind asigurarea sanatatii populatii;
- Legea drumurilor nr.82/1998 si H.G.nr.43/1997(anexe);
- Legea nr.18 /1991 - privind Fondul funciar;
- Legea nr.33 /1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.10 /1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea nr.137 /1995- privind protectia mediului;
- Legea nr.7 /1996 - privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.26 /1996 -Codul Silvic;
- Legea nr.84 /1996 - privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr.106 /1996- privind protectia civila;
- Legea nr.107 /1996 privind protectia apelor
- Legea nr.350/2001 N privind urbanismul si amenajarea teritoriului

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale 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 ce face parte din documentatia de urbanism PUG a municipiului Roman situata in intravilan, terenul studiat se constituie ca parte a acestuia

In procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administratiei publice 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. sau C.U.T., regim de aliniere si inaltime)
- la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

- APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Roman si constituie act 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.: ~~se schimba~~ *se schimba* ~~configuratiile~~ *se schimba* configuratiile generale a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Roman,

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii de spatii pentru locuinta si imprejurimi se va urmari:

- delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare;
- posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la inchideri exterioare si acoperisuri (invelitori);
- 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 a terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice.

- Instituirea functiei de zona cu profil de locuire si amenajari necesare bunei functionari a zonei
- Respectarea amplasamentelor prevazute in Planului Urbanistic Zonal.
- Amenajarea architectural-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

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

- Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de prevederile HG nr.101/1997 referitoare la conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata sau subterane, precum si masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrologica, in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

IN ZONA STUDIATA ALIMENTAREA CU APA POTABILA A POPULATIEI SE FACE INDIVIDUAL DE LA PUTURI FORATE SAU FANTANI SAU DE LA RETEAUA EXISTENTA LA STRADA MIHAI VITEASU.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect architectural, conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, - depreciaza valoarea peisajului.

VIITOARELE CONSTRUCTII SE INSCRIU ARMONIOS IN SITU *Mun. ROMAN.*

- 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.

Asfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti 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-urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, pietre agro-alimentare etc.).

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

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

S-A PROPUS COLECTAREA RESTURILOR MENAJERE LA PUBELE AMPLASATE IN FIECARE DIN INCINTELELE CONSTRUIBILE SI RIDICAREA LOR PERIODIC PE BAZA UNOR CONTRACTE DE PRESTARI SERVICII INCHEIATE DE FIECARE DIN BENEFICIARI CU O FIRMA DE SALUBRITATE.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

* Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri 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;

SONA STUDIATA NU ESTE AFECTATA DE ALUNECARI DE TEREN SAU INUNDATII.

* 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 comunicatie 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, CF, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoai, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

NU EXISTA RISCURI TEHNOLOGICE IN ZONA.

• Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei M.A.P.F.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 15 m 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;

ZONA STUDIATA NU ESTE ECHIPATA TEHNICO-EDILITAR. LA STRADA MIHAI VITEAZU EXISTA RETEA COMPLETA (ENERGIE ELECTRICA, SI TELEFONIE, APA, CANAL SI GAZE NATURALE) CE POATE FI EXTINSA PANA LA TERENUL BENEFICIARULUI.

• 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.

DESTINATIA NOII CLADIRI ASIPA EXPLOATAIE ESTE COMPATIBILA CU FUNCTIUNILE EXISTENTE IN ZONA (INSTITUTII-SERVICII SI DEPOZITARE).

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

P.O.T.-ul (procentul de ocupare al terenurilor) arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) arata cat de eficient este utilizat terenul.

Ele 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 diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, 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.

NU EXISTA UN P.O.T.SI C.U.T. STABILITE PRIN P.U.G. PENTRU ZONA STUDIATA.

P.O.T.-UL OBTINUT PENTRU P.U.S. «CONSTRUIRE ANEXA EXP.AGRICOLA PARTER» ESTE 65% IN ZONA STUDIATA SI 8,33% IN INCINTA BENEFICIARULUI.

REGIMUL DE INALTIME PROPUSE ESTE P

C.U.T.-UL OBTINUT PENTRU P.U.S. «CONSTRUIRE ANEXA EXP. AGRICOLA PARTER» ESTE 6,00 IN ZONA, RESPECTIV 0,08 IN INCINTA BENEFICIARULUI, VALORI CE SE INSCRIU IN LIMITA VALORII RECOMANDATE DE LEGEA URBANISMULUI PENTRU ASTFEL DE CONSTRUCTII.

CONSTRUCTIA PROPUSA NU INFLUENTEAZA NEGATIV VECINATATEA IN CEEA CE PRIVESTE INTEGRAREA URBANA. ACESELE POT FI CREATE SI EXISTA SUPRAFETE NECESARE PENTRU SPATII VERZI, AREALUL PUTAND SA ASIGURE POLOSIREA TERENULUI BENEFICIARULUI

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

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

- AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR 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 legii nr 43 /1998. Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat(ex. linia casei, linia gardului, a lotului). Regim de aliniere N linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament

- retras de la aliniament in cazurile:

- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita de alinierea existenta(spre interiorul parcelei)
- obtinerea latimii minime a frontului de strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

REGIMUL DE ALINIERE PROPUSE ESTE CONFORM PLANSEI U3 NREGLEMENTARI URBANISTICE

- 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 (1.9 m si 0.6 m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiei in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

- AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA - DISTANTE MINIME OBLIGATORII N

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 de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate
- 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

In practica urbanistica se admite de regula, o distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m.

NU E CAZUL.

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

• Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor-v.art.25.

- este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

• Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta-C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

- se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

ACCESUL AUTO SI PIETONAL LA CELELALTE PROPRIETATI VA FI ASIGURAT DE DRUMURILE LOCALE PROPUSE CE VOR DETERMINA CEDAREA PENTRU DOMENIUL PUBLIC A UNOR SUPRAFETE AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATA.

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform -R.G.U.

- se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico - edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de bazine vidanjabile etanse individuale sau de grup.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara(in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA A ZONEI STUDIATE SE VA FACE PRIN EXTINDERE RETELELOR DE ENERGIE ELECTRICA SI TELEFONIE, APA, CANAL SI GAZE NATURALE EXISTENTE LA STRADA MIHAI VITEAZU.

PANA LA REALIZAREA RETELELOR DE APA SI CANAL VIITORELE CONSTRUCTII VOR FI DOTATE CU CATE UN PUT FORAT SI O FOSA SEPTICA VIDANJABILA AMPLASATE IN INCINTELE PROPRII.

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

- Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U.

Se vor mentine actualele parcele, in special unde dimensiunile parcelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate la reparcelare latimea parcelor nu va fi mai mica de 15 m. si mai mare de 25,0 m., latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

In cazul parcelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m. (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m. (locuinte izolate cu patru fatade).

Nota: Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).

PARCELAREA PROPUSA RESPECTA LIMITELE PROPRIETATILOR ACTUALE SI OPERA PROPRIETARILOR POSIBILITATEA VANZARII, INCHIRIERII SAU CONCESIONARII CATRE ALTI BENEFICIARI A UNOR SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIBILE.

- REGIM DE INALTIME

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica N PUZ .

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de trei niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compositiional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compositiionale, etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice PUG si/sau PUZ.

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta

de inaltime sa depaseasca cu mai mult de trei niveluri cladirile imediat invecinate.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunală, constructii aferente transportului feroviar, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.
- Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (fisaje, ritmari plin-gol registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

- PARCAJELE aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane-P132-93 (si proiect nr.9670/N/1992-URBANPROIECT

EXISTA SPATII DE PARCARE IN CADRUL PARCELELOR FARA A OCUPA DOMENIULUI PUBLIC.

- SPATII VERZI SI PLANTATE

- autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei

-autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei;

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp. de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri
 - plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp. in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala
- Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

- IMPREJMUIRI

Pentru realizarea imprejurimilor:

-este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmui: opace, transparente, decorative sau gard viu

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m. din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.).

II. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este situata pe latara nord - vestica a circulatiei majore DJ 207A. Zona este dezvoltata in adancime si este deservita de un drum colector unic sens paralel cu D.J. propus si de drumuri locale propuse ce realizeaza profile transversale caracteristice. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- ⌘ Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie sa respecte 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, functiunea dominanta 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 (U.T.R. nr. 21)

ZONA STUDIATA IN PLANUL URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATA IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ROMAN, VA FI INCLUSA IN UTR-UL DE BAZA (U.T.R. 21)

- FUNCTIUNE 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. Functiunea dominanta stabilita prin PUZ a zonei studiate este cu caracter de locuire si constructii si amenajari necesare bunei necesare bunei functionari a zonei.

- UTILIZARE 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 desenate 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 evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR 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 dataliază:

- 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 Regulamentului General de Urbanism privind:

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

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 zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin PUG. Deasemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia PUG stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acestela devine literalmente imperioasa.

- L - ZONA DE LOCUIRE

A. Generalitati

- functiune predominanta: locuirea N compusa din locuinte si amenajari necesare bunei functionari a zonei

B. Utilizare functionala

- utilizari permise:
 - locuinte individuale si amenajari necesare bunei functionari a zonei
 - constructii si alimentari pentru functiuni compatibile
 - modernizari, supraetajari, intretinere
- utilizari permise cu conditii:
 - locuinte individuale, cu conditia existentei documentatiilor PUG
 - respectarea avizului geotehnic
 - respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor POT si CUT
- utilizari interzise:
 - locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate
 - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- Caracteristicile parcelei:
 - pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile cap 5
 - Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 6. din Regulament.
 - Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare
 - Acces N v. cap 7

D. Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap. 8

Nu se admit

- alimentarea cu apa prin puturi,
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare

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

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale:

- Parcaje, spatii verzi, imprejuriri: v. cap. 10.
- Indici P.O.T. si C.U.T.: v. cap.5. U.T.R. (valori maxime)

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

- CLADIRILE DE ORICE NATURA, DRUMURILE, REZELE EDILITARE, AMENAJARILE EXTERIOARE, IMPREJMUIRILE, ETC. SE VOR REALIZA IN INTRAVILANUL APROBAT AL LOCALITATII IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM SI A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE, CONFORM PREZENTULUI STUDIU.
- LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:
- Dreptul de proprietate asupra terenului;
 - Inscrierea functiilor solicitate in functiunea dominanta a 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 rezele edilitare.
- 5.1. CLADIRILE CU SAU FARA SUBSOL VOR TINE SEAMA DE AVIZUL GEOTEHNIC ANEXAT LA STABILIREA ADANCIMII DE FUNDARE
- 5.2. CLADIRILE VOR FI ACOPERITE CONFORM PROIECTULUI DE ARHITECTURA, CU SARPANTA.
- 5.3. SE VOR RESPECTA DISTANTELE MINIME ALE CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PROPRIETATILOR IN FUNCTIE DE TRATAREA FATADEI DINSPRE PARCELA INVECINATA (CALCAN SAU PERETE CU GOLURI)

Sef Proiect
Arh. Bucescu C. Mihail

Specialist RUR
cu drept de semnatura

Arh. Enache Eugen

Proiect nr.23/2016
Ad.1/2017
Faza:P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

-Denumirea lucrarii:	Plan urbanistic zonal Anexa exploatare agricola
-Beneficiar:	Dna Damaschin Elena Loredana
-Amplasament:	Intravilan Municipiul Roman Tarla"Poligon", sola 21 parcela 173/3
-Proiectant general:	Arh. Bucescu C. Mihail
-Data elaborarii:	2017

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentatie in faza PUZ a fost intocmita la comanda beneficiarului Dna Damaschin Elena Loredana si are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare in teren a unei anexe pentru o exploatare agricole cu acces prin intermediul unui drum de exploatare ceea ce impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Se considera a fi necesar sa se rezolve in cadrul acestui studiu urmatoarele obiective principale:

- integrarea constructiei propuse in cadrul construit existent si amenajarile aferente
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare
- determinarea suprafetei de teren necesara obiectului de investitie
- circulatia juridica a terenurilor

1.3.Surse documentare

La redactarea studiului s –au avut in vedere:

- *Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Roman, pr.nr.8/2006, elaborat de S.C. Vanel – Exim S.R.L. Bacau
- *prevederile Planului Urbanistic de Detaliu , elaborat pentru de S.C. Padova S.R.L. (actualmente S.C.Simial S.R.L.) de B.I.A. Constantin Neamtu in 2006
- *Ridicare topografica a terenului beneficiarului
- *Documentatie cadastrala elaborata de A.F. Chiriac C.
- *Studiu geotehnic elaborat de S.C. Edilproiect S.A. Piatra Neamt pentru Cojocaru P. Ioan
- *Contract de vanzare – cumparare 1220/22.12.2010
- *Certificat de urbanism nr.172/31 .05.2017
- *Aviz de oportunitate nr.4/28.07.2016
- *Propunerile administratie locale in privinta dezvoltarii zonei si a principalelor probleme pe care documentatia trebuie sa le solutioneze
- Documentatia este elaborata in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia.
- Dintre principalele acte normative cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice se mentioneaza:
- *Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr.50/1991, republicata in anul 1997)
- *Legea fondului funciar (nr.18/1991 republicata in 1998)
- *Legea administratiei publice locale (nr.69/1991 republicata in 1997)
- *Legea privind circulatia juridica a terenurilor(nr.54/1998)
- *Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994)
- *Legea privind calitatea in constructii (nr.10/1995)
- *Legea privind protectia mediului (nr.137/1995, republicata)
- *Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997)
- *Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr.213/1998)
- *Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998)
- *HGR nr.525/1996, modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- *Legea apelor nr.107/1996
- *Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National
- *Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- *HGRnr.63/1994, HGR nr.163/1997, HGR nr.568/1998 – Regulament privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii
- *Ordinul comun 214/RT/16NN/martie 1999 al Ministerului Apelor Padurilor si Protectiei mediului si al Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si amenajarea teritoriului
- *Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare
- *Codul civil

*Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

Ca surse de informare s-au folosit datele culese in teren si concluziile rezultate in urma discutiilor cu organele locale de decizie precum si discutiile cu beneficiarul.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Zona studiata este situata in extremitatea nord - estica a Municipiului Roman si are potential de dezvoltare avand in vedere ca se afla la una dintre intrarile in oras, de aceea initiativele micilor investitori reprezinta un factor important pentru dezvoltarea zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in intravilanului Municipiului Roman, zona cu terenuri arabile, libere de constructii , noile constructii fiind premise doar cu un PUZ.

Zona studiata in prezenta documentatie este in suprafata de 135475mp si are asigurata doar o cale de comunicatie rutiera pe directia sud - vest, nord – est prin intermediul DJ 207A..

Amplasamentul terenului pentru viitoarea anexa are urmatorii vecini:

- la N, canal desecare
- la E, proprietatea vecinilor Cojocaru P. Ioan si Marioara Chiriac
- la S, drum de exploatare (pamant)
- la V, proprietatea vecinului Ignea Gheorghe

Amplasamentul nu prezinta diferente de nivel accentuate si nu este echipat cu retele edilitare(apa, canal, electricitate , gaze naturale).

Actualmente terenul beneficiarului este liber de constructii.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Relieful

Zona studiata este amplasata la nivelul terasei de pe malul drept al raului Siret, unitate in care reprezentative din punct de vedere geologic sunt depozitele de varsta miocena (Sarmatian Bessarabian) reprezentata prin nisipuri, pietrisuri, bolovanisuri si depozite loessoide.

Din punct de vedere hidrogeologic, in zona se dezvolta acviferul freatic cantonat in terasa. Terenul in zona amplasamentului este practic plan si prezinta stabilitate nefiind afectate de fenomene fizico - geologice actuale.

Hidrografia

In zona studiata nu exista cursuri de apa cu exceptia unui canal de desecare amenajat, situate la una din limitele proprietatii beneficiarului. Zona nu prezinta pericol de inundatii in conditii normale de precipitatii.

Nivelul hidrostatic al orizontului acvifer freatic se afla la o adancime de 4,40 m de cota terenului natural.

Conditii geotehnice

Stratificatia terenului de fundare are urmatoarea alcatuire:

- un strat de pamant vegetal gros de cca.0,40m
- un strat de nisip fin mijlociu galben cafeniu, slab argilos dezvoltat intre 0,4 si min 4,50m C.T.N.(conform foraj).

Stratificatia orizontala a terenului este practic uniforma, pamantul incadrandu –se in categoria 1 “terenuri cu risc geotehnic redus “ conform NP 074/2007.

Adancimea maxima de inghet in zona este de 0,90 – 1,00m CTN conform STAS 6054/77.

Presiunea conventionala de calcul $P_{conv.} = 250\text{KPa}$ conform STAS 3300/2-85, anexa B, tabel 17.

Fundarea se va face direct in stratul bun de fundare constituit din nisip fin mijlociu galben cafeniu dezvoltat intre 0,40 si 1,20m C.T.N. cu respectarea unei adancimi minime de fundare de -1,00m C.T.N.si a unei incastrari in statul natural de 0,15m.

In conformitate cu normativul P100 -1/2006 zona studiata se afla in zona seismica de calcul “D”, avand urmasorii parametrii seismici:

- coeficient seismic $K_s = 0,16$
- perioada de colt $T_c = 0,7\text{sec}$
- acceleratia orizontala a terenului, $a_g = 0,24\text{cm/sec}$
- grad de intensitate seismica D –VII(MSK) conf. tabel A2.

2.4. Circulatia

Suprafata studiata pentru construirea “anexa pentru exploatare agricola” cuprinde zona marginita de:

- la N, canal desecare
- la E, proprietatea vecinilor Cojocar P. Ioan si Marioara Chiriac
- la S, drum de exploatare (pamant)
- la V, proprietatea vecinului Ignea Gheorghe

In zona studiata circulatia se desfasoara de –a lungul drumului judetean DJ207A Roman –Sagna, prevazut cu 2 benzi asfalt si amenajari aferente minimale.

Intrarea drumului judetean in oras se face prin intermediul unei intersectii cu sens giratoriu ce asigura accesul in diferite zone ale orasului pe urmatoarele strazi:

- Strada Mihai Viteazu, cu 2 benzi asfalt, strada de categoria a III –a pe care traficul rutier este relativ intens, aceasta intersectandu –se si constituind principala legatura cu DJ 207A;
 - Strada Primaverii, cu partea carosabila de 7,00m curespunzator la 2 fire de circulatie cu 3,50m latime fiecare, strada de categoria a III-a.
 - Strada Islazului, categoria a III-a, 2 benzi de circulatie , cu carosabil de 7,00m
- Nici una din cele 3 strazi nu sunt prevazute cu trotuare amenajate pe intreaga lor lungime in aceasta zona ce face obiectul prezentului studiu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din cele 13,5475 ha studiate ,0,2736ha (2,02%) sunt ocupate de incinta DJDP, 0,6999ha (5,17%)sunt ocupate de incinta depozitelor SIMIAL,preponderenta fiind zona terenurilor agricole in suprafata de 11.6389ha(85,91%), aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Zona drumurilor ocupa o suprafata in zona studiate de 0,9350 ha (6,90%) ce include DJ 0,3740ha (2,76%), drumul local 0,2766ha(2,04%)si cele 2 drumuri de exploatare ce totalizeaza o suprafata de 0,2844ha(2,10%)

Zona studiate reprezinta o parte a extremitatii nord - estice a intravilanului Municipiului Roman, mai precis a unitatii teritoriale de referinta U.T.R. nr.21 extinsa cu 78 + 100ha prin noul PUG destinata in principal construirii de locuinte colective si individuale , precum si activitati productive si de servicii compatibile cu functia de locuire:institutii si servicii de interes general, activitati de productie mica, nepoluanta.

In acelasi timp nu sunt premise activitati productive poluante cu risc tehnologic, constructii provizorii, depozitari materiale re folosibile, inflamabile sau toxice si platforme de pre colectare a deseurilor urbane.

Analiza fondului construit existent

Zona studiate este slab construita dar posibil intr-o evolutie viitoare.

Pe terenul beneficiarului nu exista nici o constructie, dar in relativa apropiere a acesteia exista o constructie modesta cu functiunea de sediu administrativ pentru D.J.D.P. Piatra Neamt si incinta S.C. Simial S.R.L. ce cuprinde o hala de depozitare si un sopron .

Structura si starea cladirilor

Constructia existenta destinata sediului D.J.D.P. Piatra Neamt este executata din materiale modeste:fundatii din beton simplu care in general nu respecta adancimea de inghet, ziduri din caramida plina, sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla.

Finisajele sunt de asemenea din categoria materialelor ieftine.

Constructiile S.C. Simial S.R.L.sunt realizate cu materiale specifice functiunii de depozitare:inchideri exterioare cu panouri din Oltpan pentru depozit si sopron.

In concluzie, aceste cladiri nu aduc un plus estetic zonei studiate prin finisajele folosite.

In ceea ce priveste riscurile naturale, ele nu sunt prezente in zona aflata in studiu.

Spatii verzi

In zona studiate spatiile verzi sunt reprezentate prin gradinile proprietatilor existente si spatiile verzi neamenajate de -a lungul traseelor strazilor si drumului judetean.

Elemente de mobilare urbana

In zona nu exista elemente de mobilare urbana cu exceptia indicatoarelor rutiere.

Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

-fondul construit este mediocru si nereprezentativ

-terenul beneficiarului este situat in intravilanul extins al Municipiului Roman

2.6.Echiparea edilitara

Zona studiata nu este echipata edilitar neexistand pana in prezent retele tehnico – edilitare .

2.7.Probleme de mediu

Zona studiata, deci si terenul beneficiarului, nu au probleme deosebite de mediu.

2.8.Optiuni ale populatiei, prioritati

Populatia din zona opteaza pentru pastrarea caracterului linistit al acesteia.

In general proprietarii terenurilor din zona studiata nu sunt interesati de mutarea in aceasta zona a orasului (in lipsa retelelor tehnico –edilitare si a infrastructurii rutiere) ci mai degraba de valorificarea acestor terenuri agricole prin vindere, inchiriere sau concesionare unor intreprinzatori sau persoane fizice.

Pe baza analizei situatiei existente si consultand factorii interesati, in primul rand beneficiarul, s-au stabilit ca prioritati in ceea ce priveste amenajarea teritoriului urmatoarele:

- imbunatatirea in continuare a aspectului arhitectural al zonei
- realizarea constructiilor si amenajarilor aferente acestora din materiale durabile si cu finisaje moderne, de cea mai buna calitate
- amenajarea corespunzatoare a accesului in incinta beneficiarului, astfel incat circulatia in zona sa nu fie afectata.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

Suprafata de teren de 13,5475ha analizata in prezentul studiu reprezinta o parte a extremitatii nord - estice a intravilanului extins al Municipiului Roman ce face parte din U.T.R.nr.21 conform PUG 8/2006.

Zona se afla in intravilanului extins al localitatii si este destinata in principal construirii de locuinte colective si individuale , precum si activitati productive si de servicii compatibile cu functia de locuire:instituti si servicii de interes general, activitati de productie mica, nepoluanta.

In urma analizei disfunctionalitatilor coroborata cu optiunile populatiei s –au desprins urmatoarele propuneri de dezvoltare urbanistica:

3.1. Modernizarea si dezvoltarea obiectivelor de interes public

Investitia care constituie obiectul prezentului studiu desi respecta functiunea principala, cea de investitii in sfera serviciilor, a zonei prevazuta prin PUG in viitoarele etape de proiectare si in executie vor fi prevazute si adoptate o serie de masuri corespunzatoare care sa elimine disfunctionalitatile relevate.

Amplasarea in teren a obiectivului se va face conform plansei U3 Reglementari urbanistice.

3.2. Valorificarea cadrului natural

In zona studiată nu sunt necesare amenajări suplimentare de spații verzi și nici elemente de mobilare urbană.

3.3 Modernizarea circulației

Circulația principală din zona studiată se face prin intermediul drumului județean DJ207A Roman – Sagna.

Circulația locală până la drumul județean se face prin str. Mihai Viteazu, strada cu 2 benzi categoria a III –a până la intersecția cu sensul giratoriu la care mai acced str. Primaverii și Islazului.

Accesul la incintă ce constituie subiectul prezentei documentații se face prin intermediul drumului de exploatare desfășurat de la nord la sud (din str. Mihai Viteazu) pe o lungime de cca.280,00m, drum de pământ neamenajat.

Modernizarea drumului județean rămâne în sarcina Direcției de drumuri județene, iar modernizarea str. Mihai Viteazu (inclusiv trotuarele aferente) rămâne de rezolvat în viitor de autoritățile locale.

Se poate presupune că beneficiarul prezentei documentații împreună cu proprietarii terenurilor din zona vor încerca “modernizarea “ drumului de exploatare ce porneste din str. M.Viteazu transformându-l în drum de exploatare din pământ și pietris compactat.

Cele 2 drumuri de exploatare din zona ce totalizează o lungime de circa 690,00m ar putea fi asfaltate , pe o lățime constantă de 4,50 -5,00m în situația în care terenurile ar fi împrejmuite, iar autoritățile locale ar avea la dispoziție fondurile necesare.

3.4.Zonificarea funcțională – reglementări

Zonificarea funcțională pe terenul studiat este detaliată în planșa U3, păstrându-se caracterul exclusiv agricol al zonei.

Lipsa totală a dotărilor tehnice – edilitare: apă – canal, electricitate, gaze naturale, telefonie din zona a făcut ca în ciuda extinderii (conform PUG 8/2006) intravilanului municipiului Roman cu 78 +100ha pe aceste terenuri nu s-a construit nimic până în prezent, caracterul zonei rămânând preponderant agricol.

3.5.Dezvoltarea echipării edilitare

Din analiza situației existente rezultă că amplasamentul studiat nu are asigurate nici o utilitate necesară

Obiectivul propus urmează a fi bransat în viitor cu o extindere din rețea electrică existentă pe str. Mihai Viteazu.

Alimentarea cu apă a obiectivului va fi asigurată de un put forat + hidrofor amplasat în incintă beneficiarului, iar canalizarea se va realiza cu o fosă septică vidanjabilă.

Tinand cont de perspectivele posibile de dezvoltare in viitor a zonei, prefigurata de prevederile ultimului PUG elaborate se propune asigurarea utilitatilor prin extinderea retelei de apa, a canalizarii si a celei de gaze naturale existente pe str. Mihai Viteazu.

3.6. Protectia mediului

Zona studiata nu are probleme de poluare a mediului in consencinta nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie.

Buna functionare a viitoarei investitii va genera cantitati suplimentare de deseuri menajere, vegetale si ambalaje ce vor fi colectate la pubela din incinta proprietarului si care vor fi ridicate periodic pe baza unui contract de prestari servicii incheiat de beneficiar cu o firma de salubritate.

4. Concluzii

Studiul de fata a avut drept scop sistematizarea zonei studiate si crearea unei solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit ale beneficiarului si totodata sa imbunatateasca aspectul architectural – urbanistic al zonei studiate.

In vedere stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, s –au efectuat analize cu privire la:

-incadrarea in PUG nr.8/2006.

-fondul construit existent

-circulatia si echiparea edilitara

-tipul de proprietate a terenurilor

Avand in vedere caracterul zonei de poarta de intrare in Municipiul Roman, propunerile facute in prezentul studiu pot fi rezumate astfel:

- Viitoarea constructie va avea o suprafata de 150,00mp
- Constructia propusa (P) nu va depasi regimul de inaltime prevazut prin PUG pentru zona studiata
- Noua constructie isi va exprima prin finisaje functia , dar si discretia in situl existent
- Prin propunerile facute, proiectantul a incercat sa contribuie la imbunatatirea aspectului architectural – urbanistic al zonei si sa elimine disfunctionalitatile existente relevate in urma analizei
- S-a urmarit stabilirea unor reguli si principii de amplasare in teren a viitoarei constructii , fara a ingradi efortul creativ in urmatoarele etape de proiectare.

Prin prezenta documentatie in faza PUZ, zona studiata nou propusa cu caracter mixt (preponderent zona de locuinte)urmeaza a-i fi ridicata interdictia temporara de construire.

Sef Proiect

Arh. Bucescu C. Mihail

Specialist RUR

cu drept de semnatura

Arh. Enache Eugen

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Obiectul documentatiei :	Construire anexa exploatare agricola
Amplasament:	Intravilan Municipiul Roman, zona periferica, tarla « Poligon », sola 21, parcela 173/3, UTR21
Beneficiar:	Dna. Damaschin Elena - Loredana
Suprafata teren studiat :	Steren = 135475,00mp
Suprafata teren beneficiar :	Steren = 18000,00mp
Suprafata construita la sol anexa :	Ac sol =150,00mp
Regim de înălțime:	Parter
Grad seismic:	7,0 (conf.Normativ P100-1/2013)
Grad rezistenta la foc:	II (conf. Normativ P118-2 /2013)
Categoria de importanta:	„D” (redusa- conf. HGR 766/97)
Sef proiect:	C.I.A.- Arh. Bucescu C. Mihail Str. Dobrogeanu Gherea bl.30 /5 Tel.0233720329 – 0766451067