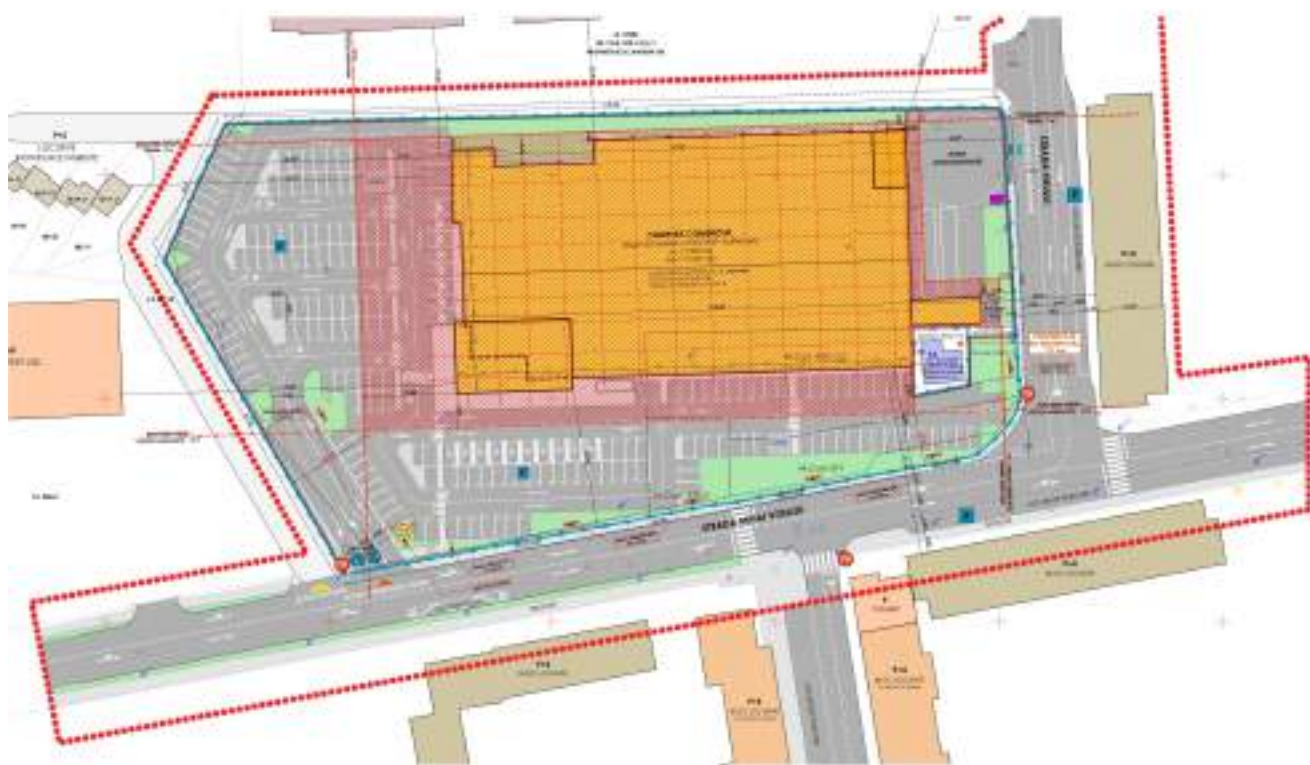


 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 1

PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL



BENEFICIAR: S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. mandatară pentru S.C. ILBA GRUP S.R.L.

AMPLASAMENT: mun. Roman, jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13

PROIECTANT GENERAL & URBANISM: SC MED LINE GROUP SRL Iași

Proiect nr. 03/2018 FAZA PUZ

Aprilie 2018

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 2

LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL, URBANISM	MED LINE GROUP srl, Iasi, Romania 
Sef proiect Arhitect	Constantin MEDARU TNA 173, RUR "D", "E"
Arhitect Senior	Costin CADERE TNA 7463
CAD Design	ArchiCad 21
PROIECTANT INSTALATII	PRIM PROJECT srl, Iasi, Romania
Inginer	Daniel GEANOPOL

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 3

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

I. PIESE SCRISE

Foaie de garda
Colectiv de elaborare
Borderoul general al P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 4

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism(RLU)

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1** - Utilizari admise
Articolul 2 - Utilizari permise cu conditii
Articolul 3 - Interdictii de utilizare

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- Articolul 4** - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Articolul 7 - Circulatii si accese
Articolul 8 - Stationarea autovehiculelor
Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
Articolul 10 - Aspectul exterior al cladirilor
Articolul 11 - Conditii de echipare edilitara
Articolul 12 - Spatii libere si spatii plantate

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 5

Articolul 13 - Imprejmuiiri

Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

Articolul 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Articolul 16 - Modificari ale PUZ

CAP.V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II. PIESE DESENATE

Nr.crt.	FORMAT	COD	PLANSA	SCARA
1	A3	U0	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	-
2	A2	U1	SITUATIA EXISTENTA - FUNCTIUNI, CIRCULATII, DISFUNCTIONALITATI	1 : 500
3	A2	U2	PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
4	A2	U3	PLAN DE SITUATIE - RETELE EDILITARE	1 : 500
5	A2	U4	SITUATIA JURIDICA – PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	1 : 500
6	A2	U5	PLAN DE SITUATIE - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA	1 : 500

**PROIECTANT GENERAL
SC MED LINE GROUP SRL**

Sef proiect,
arh. Constantin MEDARU

Proiectat,
arh. Costin CADERE

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 6

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL

- Beneficiar

S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. mandatară pentru S.C. ILBA GRUP S.R.L.

- Proiectant general & urbanism

SC MED LINE GROUP SRL Iași

Șef proiect – arh. Constantin MEDARU

Proiectat – arh. Costin CĂDERE

- Subproiectanți, colaboratori

Instalații

Ing. Daniel Geanopol

- Data elaborării

Martie 2018

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului, S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. mandatară pentru S.C. ILBA GRUP S.R.L, în vederea valorificării superioare a potențialului urbanistic al amplasamentului din strada Mihai Viteazu, nr. 13, mun. Roman, prin construirea unui centru comercial care îmbunătățește și completează profilul funcțional al zonei.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementărilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, reglementarea circulațiilor carosabile, pietonale și al accesului la amplasament, îmbunătățirea calității mediului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Solicitari ale temei - program

Tema de studiu, stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede analizarea posibilităților de echipare a zonei cu următoarele dotări și obiective:

- amplasarea unei construcții cu funcțiunea de centru comercial și spații auxiliare specific temei cu ADC = 5657 mp;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 7

- amenajare parcare (208 locuri), acces auto pentru client din strada Mihai Viteazu si circulatii pietonale;
- amenajare acces auto pentru aprovizionare din strada Tirului;
- amplasarea mijloace publicitare;
- amenajare spatii verzi plantate;
- echiparea constructiei cu utilitatile necesare;

Scopul investitiei este de a valorifica potentialul zonei, prin realizarea unei constructii cu functiuni pentru servicii care sa contribuie la dezvoltarea durabila, cresterea nivelului calitatii serviciilor, cresterea economica si cresterea competitivitatii.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al mun. Roman, terenul care umeaza sa fie reglementat prin PUZ este situat in unitatea teritoriala de referinta nr. 13, zona I – zona unitatilor industriale si functiuni complementare, cu categoria de folosinta curti - constructii si este delimitat la nord de proprietati industrial private, la sud de strada Mihai Viteazu, la est de strada Tirului, la vest de drum acces la proprietati private - locuinte si spatii comerciale.

Categoriile functionale si eventuale servituti - conform PUG mun. Roman aprobat, UTR nr. 13 include urmatoarele zone si subzone functionale:

- I – zona unitati industrial, existenta si propusa - dominanta;
- Is – zona institutii si servicii publice, existenta si propusa;
- L2 – zona locuinte individuale si collective cu maximum P+4, existenta si propusa;
- GC – zona gospodarie comunala existenta;
- CC – zona cai de comunicatii si constructii aferente (Ccr, CCf), existenta;
- S – zona terenuri cu destinatie speciala;
- A – zona unitati agro-zootehnice (Asu);

Având în vedere că se solicită o modificare de la prevederile PUG și RLU aprobate pentru zona studiată, prin certificatul de urbanism nr. 29 din 02.02.2018 se solicita elaborară unui P.U.Z. Prin documentația P.U.Z. se dorește schimbarea destinației actuale a terenului:

- **destinație actuală** – unitati industrial si functiuni complementare;
- **destinație propusă** – constructii cu functiuni comerciale si servicii (de mari dimensiuni).

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE

Sursele de documentare utilizate:

- prevederile P.U.G. + R.L.U – aprobate prin Hotărârea Consiliului local Roman nr. 125 / 18.10.2010;
- planuri cadastrale actualizate;
- planul topografic reactualizat (in coordonate STEREO 70), care furnizează informații privitoare la:
 - suprafața terenului, forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
 - tipologia și dispunerea terenului în zonă;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 8

- evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și intercondiționările realizate în timp;
- poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
- situația juridică a terenurilor.
- avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- studiul geotehnic, care furnizează informații cu privire la:
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
 - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren;
 - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.
- Legislatia Romana in vigoare privind urbanismul si amenajarea teritoriului, legislatia si normele tehnice ce reglementeaza domeniul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Fondul construit existent din vecinatatea amplasamentului este alcatuit din locuinte colective (P+4) spre sud si est, cladiri industriale spre nord (P inalt), locuinte individuale insiruite (P+2) si cladiri pentru servicii comerciale (supermarket LIDL) spre vest.

Starea clădirilor din vecinatatea variaza în funcție de vechimea acestora si interventiile de reabilitare / modernizare realizate in timp, astfel:

- locuintele colective cu regim de inaltime P+4 din anii '70-'80 (cu sau fara spatii comerciale in parter) pozitionate la sud si est au avut parte de interventii reduse, in general de reabilitare termoeenergetica (realizate in regie proprie pe fiecare unitate de locuit), care au generat fronturi la strada neuniforme si neplacute.
- cladirile industriale dinspre nord au avut parte de interventii minore (vospitorii de fatada), starea cladirilor fiind destul de precara.
- spre vest au fost construite recent locuinte individuale insiruite si un supermarket Lidl care se afla intr-o stare foarte buna.

Pe amplasamentul studiat exista patru imobile (C1, C2, C3, C4) intr-o stare precara care se vor desfiinta.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în intravilanul mun. Roman, front la străzile Mihai Viteazu și Tirului, în zona de nord a municipiului.

Conform certificatului de urbanism nr. 29 din 02.02.2018 eliberat de primăria municipiului Roman, amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, UTR 13, zona I – zona unităților industriale, și funcțiuni complementare, fără restricții de construire, iar conform Regulamentului de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, desființare la

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 9

nivelul fondului construit existent. Din punct de vedere al regimului economic, conform Codului fiscal, terenul este inclus în zona B de impozitare, folosința actuală fiind cea de curți construcții.

Terenul are următoarele vecinatati:

- la nord – proprietate private S.C. Madera S.R.L, nr. CAD. 870/1/2/6/1;
- la sud – strada Mihai Viteazu;
- la est – strada Tirului;
- la vest – cale de acces la proprietati private (I.E. 58118) si supermarket Lidl.
- **insula** - teren proprietate privata S.C. Madera S.R.L. , nr. CAD 870/1/4.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform planului topografic terenul prezintă o pantă generala usoara, uniforma sub 2 % pe direcția E-V si un taluz abrupt in imediata apropiere a limitei vestice de circa 3 m inaltime.

Terenul este acoperit in cea mai mare parte de o platforma din dale de beton armat, cateva zone verzi destructurate (pozitionate predominant spre limita de vest si front la strada Mihai Viteazu) si este ocupat cu constructii relict in proportie de 1.36 %.

• *Date natural. Geomorfologice. Litologie*

a| Amplasamentul este situat pe terasa superioara a raului Siret, intre strada Tirului si strada Mihai Viteazu, aria de contact cu platoul zonei. Morfologia reliefului este reprezentata de o treapta mai inalta din punct de vedere altitudinal impusa in relief sub forma unor terase domoale ce fac legatura cu albia raului Moldova si o alta treapta mai coborata, dispusa sub forma unor platouri ce coincide ariei interfluviului Moldova-Siret. Altitudinal, inaltimile acestor unitati de dealuri care



formeaza o centura naturala in jurul Roman domina relieful comparativ cu altitudinile scazute din interiorul orasului, altitudini care descresc intr-un mod mai lent pe partea stanga a Moldovei si intr-un mod mai brusc in cea dreapta avand limita inferioara la nivelul sectoarelor de dezvoltare maxima a podului teraselor.

b| Sub aspect topografic, cota terenului natural in zona se situeaza cu valorile aproximative cuprinse intre 211.20 - 214,85 m si o panta variabila a terenului de 1-3 %. Arealul constructiv este plan si prezinta o panta medie de cca 1,14% si face obiectul studiului de fata. In plan regional, la nivelul orasului, inclinarea terenurilor variaza in functie de caracteristicile geomorfologice ale reliefului si nu in ultimul rand de dinamica versantilor. Astfel, la nivel municipal, inclinarea terenului poate fi impartita in trei tipuri: inclinare slaba, mijlocie sau moderata si puternica. Inclinarea slaba este cuprinsa intre valori de 1°-3° in zonele marginale ale podurilor de terasa si ale interfluviilor. Inclinari cu

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 10

valori foarte mari de peste 45° sunt inregistrate in zonele de alunecare ale corniselor de cuesta din sectorul mai inalt al Coastei Siretului sau Moldovei si de asemenea in zone cu microrelief negativ ce are la baza modificari antropice ale reliefului.

c| Terenul, **analizat geomorfologic**, este situat in regiunea Campiei Moldovei, subregiunea teraselor Moldovei si Siretului, unitatea culuarului raului Moldova. Principalele categorii de relief ale intregului ansamblu sunt reprezentate de forme structurale, sculpturale si de acumulare. Avand in vedere faptul ca relieful a fost modelat pe parcursul erelor geologice in mare masura de catre agentii externi, relieful actual este predominant de natura sculpturala. Insa aspectul geologic joaca de asemenea un rol important prin pozitia stratelor geologice, prin tipurile de roci si insusirile fizico-chimice cu caracter diferit si cu directii diferite de evolutie pe parcursul modelarii reliefului conferind un statut destul de important si reliefului structural. Nu in ultimul rand, formele reliefului de acumulare s-au creat si pot fi identificate pe teren ca si consecinta a urmelor lasate de catre denudari ce au avut loc pe suprafete intinse si la altitudini diferite. Un exemplu elocvent al acestui tip de relief in zona noastra este redat de cele cinci terase ale raului Moldova si si tot atatea terase ale Siretului. Insa un rol deosebit in modelarea formelor reliefului il joaca factorul uman, de aceea, celor trei categorii de relief mentionate anterior li se adauga formele de relief antropic, relief pe care se va pune accent cel mai pregnant in lucrarea de fata, relief pus in evidenta prin diferite procese de natura sa imbunatateasca modul de viata, sa previna anumite fenomene. Actiuni care s-au soldat atat cu rezultate pozitive cat si negative. Exemple de tipul interventiilor antropice sunt plantatiile, drenarile, nivelarile, formarea unor profile de debleuri, practicarea lucrarilor ameliorative.

d| **Particularitatile litostratigrafice** fac trimitere la depozite ce s-au format prin procese specifice teraselor. Sunt reprezentate prin roci psamo - pelitice(argile, nisipuri, prafuri nisipoase si pietrisuri prafoase-nisipoase), ce acopera orizonturile de adancime. Sporadic sunt semnalate intercalatii lenticulare de roci nisipo-prafoase.Aceste depozite apartin pliocen - cuaternarului si urmeaza de regula, sarmatianului in facies argilos, care constituie fundamentul regiunii. Apare la peste 10m adancime.Depozitele nisipoase au grosime mare, sunt friabile, instabile. Intreaga suprafata a municipiului Roman este situata din punct de vedere geologic pe suprafata Platformei Moldovenesti, cea mai veche formatiune geologica ce se afla in fundamentul orasului. In ceea ce priveste fundamentul aceasta este compus din roci tari, metamorfozate, sisturi cristaline si ganaise cu intruziuni granitice si granite-gnaisice. Pe suprafata municipiului Roman, cele mai recente depozite de sedimente apar in deosebi in zonele de terase, avand grosimi de pana la 10-30 m, fiind alcatuite din nisipuri si pietrisuri in partea inferioara, iar la partea superioara sunt depozitate argile si roci loessoide, la care se adauga aluviunile aferente sesului raului Moldova sau Siret, ce traverseaza orasul dar si ale afleuntilor acestuia, aluviuni formate din argile si argile nisipoase.

e| **Particularitatile geotehnice** in zona amplasamentului, releva existenta unui strat de umplutura antropica de cca 1.10-2.50m, urmat de un pachet de prafuri argiloase, argile prafoase si argile, galbui-ruginii, plastic vartoase la consistente.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 11

f) Nivel freatic. Apa subterana a fost interceptata in foraje la valori de 3.40-5.60m. Forajele executate in faza de investigatii locale, pe acest teren, au evidentuat nivelul apei, la cote variabile.

FORAJE	F1 – F6	F7 – F9	F10 – F14
- in foraje	> 4.00	peste 4.00	> 6.00
- stabil	3.40	3.60	-

g) Elemente de stabilitate litologica. Pentru aliniamentul constructiv nu au fost semnalate probleme de stabilitate locala, in contextul regional prezentat. In imediata apropiere a amplasamentului nu se semnaleaza fenomene erozionale. Terenul nu prezinta riscuri majore pe linia stabilitatii locale.

h) Inundabilitate. Amplasamentul nu este inundabil. Declivitatile de panta ale terenului la nivelul suprafetei, au o valoare de 1,14-1.21 %.Distanta pana la raul Siret este de cca 3500m.

i) Lucrari anterioare. Terenul a functionat ca zona de constructii: cladiri vechi, actual demolate.

j) Elemente climatice. Având în vedere poziția geografică, în partea de est a țării, teritoriul orașului Roman are o climă temperat - continentală, cu nuanțe de ariditate, climat specific regiunilor de dealuri joase, manifestat prin ierni reci și veri călduroase și precipitații distribuite neregulat în tot timpul anului, datorită alternanței masei de aer polar – maritim din Nord-Vestul Europei și a celei temperat-continentale din Est și Sud-Est. Așezarea geografică, în plin culoar al Siretului, determină un topoclimat complex, în care predomină topoclimat elementare de luncă și terase, de versanți cu expoziții vestice sau estice, în funcție de condițiile locale. Influența orografiei este hotărâtoare pentru predominarea circulației atmosferice pe direcția Nord-Sud, iar spre zona de confluență cu Moldova predomină circulația NV – SE. Caracteristic pentru Podisul Moldovei si deci pe teritoriu municipiului Roman sunt influentele: anticicloul Azore, minimul baric din Islanda , maximul baric Siberian și minimul baric din partea centrală a Mării Mediterane. Anticicloul Azore este o formațiune barică de maximă presiune, localizată în tot timpul anului între 20-40° latitudine nordică. Vara, dorsalele acestui anticiclou au o mare frecvență, ele se dezvoltă spre est, deasupra Mării Nordului .La periferia lor nordică se deplasează ciclonii din Oceanul Atlantic de nord (minimul baric islandez), spre partea estică și sud-estică a Europei. Ciclonii din Oceanul Atlantic împreună cu fronturile respective determină pe teritoriul țării noastre invazia maselor de aer umed. Atunci când regimul anticiclonic acoperă partea estică a Mării Mediterane, iar deasupra părții vestice a acesteia și deasupra Oceanului Atlantic se dezvoltă activitatea ciclonică, teritoriul țării noastre este invadat de mase de aer tropical din Africa de Nord. Acesta este un aer fierbinte și uscat care aduce temperaturi ridicate și secetă. Iarna timpul este determinat de dorsala anticicloului continental (din est), sau de brâul de mare presiune format din contopirea deasupra Europei Centrale a dorsalei anticicloului Eurasic și Azoric. Când ciclonii se adâncesc concomitent asupra Mării Mediterane sau Mării Negre, aceste deplasări devin violente.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 12

Temperatura aerului constituie unul dintre cei mai importanți parametri meteorologici. În regiunea care face obiectul acestui studiu, regimul termic înregistrează o puternică influență a reliefului. Observațiile meteorologice arată o temperatură medie anuală de cca. 8,5⁰C până la 9⁰C la Roman, față de 9,5⁰ C la Iași și 9,8 ⁰C la Bârlad. Temperatura medie anuală a aerului, la Stația Roman (1993 – 2003):

ANUL	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	MULTIANUAL
°C	8,1	9,8	9,1	9,0	8,4	9,9	9,8	8,2	7,1	8,5	7,4	8,6

Iernile, în municipiul Roman sunt mai aspre în comparație cu cele din zonele mai înalte ale Podișului Central Moldovenesc sau Subcarpații Moldovei. Observațiile meteo arată că cea mai scăzută valoare a temperaturii în luna ianuarie a fost de - 4,8 ⁰C, pe când la Iași ea atinge valoarea de – 3,7 ⁰C, iar la Bârlad – 3,6⁰. În perioada rece a anului, din cauza stratificării aerului mai rece, se înregistrează creșteri accentuate ale umidității relative care produc cețuri și inversiuni de temperatură.



Minima absolută s-a înregistrat la data de 20 februarie 1954, fiind de - 33,2 ⁰C. Vara, valorile sunt mai mici decât în sudul Câmpiei Române sau în regiunile înalte ale Podișului Central Moldovenesc. Temperatura medie a lunii iulie este de 19,9⁰C, cu o maximă absolută de 38,2⁰C (la 17.08.1952 și la 15.08.1957). În perioada 1993 – 2003 durata efectivă de stralucire a Soarelui a fost

de 1900 – 2000 ore.

Precipitațiile atmosferice constituie una din cele mai importante caracteristici ale climei și una din verigile circuitului apei în natură. Ele sunt influențate la rândul lor de circulația maselor de aer dinspre nord, nord-vest și dinspre sud, având valori de cca. 532,3 mm, situându-se sub media țării. Cele mai mari cantități cad în sezonul cald (350 -400 mm), iar în sezonul rece în medie de 175mm. În ultimii ani se produc înzăpeziri ce împiedică circulația, atât în oraș cât și în împrejurimi. Stratul de zăpadă are o durată de 65 - 70 de zile/an, în timp ce la Iași și Bârlad durată lui este de numai 55 – 59 zile/an.

Vânturile. Circulația maselor de aer. În zona orașului Roman, unde relieful are o energie mult mai mică, influența orografiei este hotărâtoare în dominarea unor direcții ale vântului, remarcându-se, pe de o parte, o direcție N - S pe axul văii Siretului și una NV-SE pe axul văii Moldovei , iar pe de alta parte, direcția imprimată vânturilor de orientarea generală a Carpaților Orientali. Din analiza datelor multianuale ale frecvenței vânturilor se constată că în timpul verii procentul vânturilor de nord - vest crește ca urmare a extinderii anticlonului azorelor la latitudini mai nordice. Legat de transportul maselor de aer cald și umed (de la periferia estică a ciclonilor mediteraneeni) din timpul iernii, se constată o creștere a frecvenței vânturilor din sectorul sudic (sud și sud-vest). Primăvara se constată o intensificare a vânturilor din toate direcțiile, astfel încât calmul

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 13

atmosferic are valoarea cea mai mică din timpul anului. Toamna încep să se simtă influențele anticlonului siberian, frecvența vânturilor din nord vest are valoarea cea mai mică din cursul anului iar calmul atmosferic înregistrează o creștere față de celelalte sezoane. În această regiune viteza medie a vânturilor nu are valori prea mari, nici anuale, nici anotimpuale. Cea mai mare viteză o au vânturile dinspre N-V (4,2 m/s – 5,1 m/s) și N (4 m/s – 4,9 m/s). Vânturile din direcțiile V și E au viteze reduse (în medie sub 2,5 m/s), iar din celelalte direcții au viteze intermediare (2 – 3 m/s). Cele mai mari viteze medii anotimpuale le au vânturile de nord - vest în toate anotimpurile (iarna 5,1 m/s; primăvara 4,7 m/s; vara 4,2 m/s; toamna 4,9 m/s). În timpul anului, în general, vântul are viteze mai mari iarna și primăvara și mai reduse vara și toamna. Cantitatea medie anuală de precipitații la Stația meteorologică Roman (perioada dintre 1993 – 2003), cf. prof. Patrauceanu Irina-Liceul cu program sportiv Roman:

ANUL	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	MULTIANUAL
Media anuală (mm)	508,4	410,5	452,2	588,7	359,8	446,1	582,9	641	486,1	938,2	442,1	532,3

Tipurile de microclimate, prezente în arealul orașului: climat urban, cu patru sectoare:

- sectorul climatic industrial, feroviar (în partea de nord-vest a orașului);
- sectorul climatic al vechiului nucleu urban (în partea central-vestică);
- sectorul climatic rezidențial (în partea centrală și central - sudică);
- sector climatic de periferie (în partea estică a orașului – cartierul Nicolae Bălcescu).

Climatul periurban, este caracteristic pentru sectoarele perimetrare municipalității locale:

- sectorul climatic de albie majoră, specific celor două râuri importante: Moldova și Siret;
- sectorul climatic al suprafețelor de terasă, subsidiare cursurilor de apă.

k| Elemente de seismicitate, cf. P100/1-2013: În extras după „Microzonarea teritoriului municipiului Roman”, luând în calcul caracteristicile geomorfologice și natura terenului de fundare, s-au determinat variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismic. După normativul P100/1-2013 (zonarea teritoriului României) în termenii de valori de vîrf ale accelerației terenului pentru proiectare și în termenii de perioadă de control, se indică următoarele valori caracteristice pentru amplasament:

- accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,25 \text{ g}$
- perioada de control $T_c = 0,7 \text{ s}$

l| Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-77: este de 100-110 cm de la cota forajului.

m| Încărcarea din zapadă, cf. Codului de proiectare CR 1-1-3-2012, este de 2,5 KN/mp, pentru un interval de recurență de 50 ani.

n| Presiunea de referință a vântului, cf. Codului de proiectare CR 1-1-4-2012, pentru amplasament, este de 0,70 KPa, mediata pe 10 min. La 10 m pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt , strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 14

o| Conditii hidrogeologice zonale.Existenta stratelor poros – permeabile si raporturile spatiale a acestora cu apele de suprafata a permis formarea unor structuri acvifere, care se individualizeaza prin parametrii fizici de curgere a apelor subterane si prin frontierele de alimentare si de drenaj. Astfel, se pot delimita: hidrostructura Pleistocenului inferior, hidrostructura Pleistocenului superior si hidrostructura Holocenului. Hidrostructura Pleistocenului inferior afloreaza larg in interfluviul Moldova-Siret. Hidrostructura Pleistocenului superior are o larga dezvoltare, unde este reprezentata de succesiuneastratelor acvifere, care sunt de natura unor nisipuri fine – medii, si complexe argiloase. Grosimea cumulata a stratelor acvifere este variabila si uneori neuniform distribuita pe verticala si in plan orizontal. În succesiunea stratelor acvifere se poate separa o secventa superioara ce apartine Holocenului inferior si, probabil, partii terminale a extinctiei

Pleistocenului superior si o secventa inferioara la nivelul Pleistocenului superior. Grosimea cumulata a orizonturilor acvifere ale secventei superioare a Pleistocenului superior si Holocenului inferior, variaza între 9.50 m si 16,5 m, iar pentru secventa inferioara a Pleistocenului superior între 11.00 si 15,0 m. Curgerea apelor subterane are loc sub un gradient hidraulic de cca. 2,5 la mie de la N spre S-SE. Separarea celor doua secvente de sedimentare se face si prin valorile coeficientului de conductivitate termica. Astfel, pentru secventa superioara orizonturile acvifere au conductivitati hidraulice $k=10-46$ m/zi, în timp ce pentru secventa inferioara acesta variaza în limitele 1,4–11, 4 m/zi. Conisderam ca Pleistocenul superior are o structura hidrogeologica complicata data de variatiile litologice si de distributia stratelor poros – permeabile atât pe adâncime, cât si pe directie. Complicatiile litologice sunt un rezultat al mediului de sedimentare în care se îngemaneau curentii fluvialil–lacustri veniti dinspre nord cu cei veniti dinspre marginea sudica a lacului cuaternar. Hidrostructura Holocenului se dezvolta în aria terasei inferioare a râurilor; acviferul este cantonat în depozitele de aluviuni grosiere de natura pietrisurilor cu nisip acoperite în suprafata de argile, argile nisipoase, silturi argiloase si nisipuri argiloase de natura leosoida. Este o hidrostructura ce se poate extinde pâna la adâncimi de 20 m, apa subterana având caracter de apa freatica fiind alimentata continuu de apele de suprafata. Data fiind adâncimea mica a nivelului hidrostatic si distanta mica pâna la frontierele de alimentare este vulnerabila la factorii de poluare. Freaticul inventariat de noi este poluat, impropriu consumului.



- *Note generale*

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare. Pentru toate construcțiile se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

2.4. CIRCULAȚIA

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 15

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Mihai Viteazu, cale de circulație publică, ce asigură intrarea și ieșirea carosabilă la proprietatea studiată. Circulația auto în această zonă este una moderată, nu asigură o legătură imediată cu un alt centru urban însă realizează legătura dintre DN2 (direcțiile Târgu Frumos, Pânceni) și DJ207A (direcția Lutca, Sagna).

Din punct de vedere funcțional, artera Mihai Viteazu separă zona industrială (partea de nord) din care face parte și proprietatea în discuție, de zona de sud, în care caracterul este unul predominant rezidențial (locuințe colective și individuale).

De asemenea, există în apropiere o serie de obiective importante în contextul urban: Parcul Municipal din Roman, Stadionul Constantinescu Nehoi și Cimitirul Eternitatea.

Circulația pietonală în zona se realizează exclusiv pe trotuarele din lungul străzii Mihai Viteazu.

2.5. OCUPAREA ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul identificat cu nr. cad. 870/1/1, 870/1/3, 870/1/5, 870/1/6, 870/2, 871 respectiv CF nr. 58570, 58088, 58090, 58569, 54955, cu suprafața de 15.886 mp (conform extraselor C.F.) și **15.600 mp după rectificare** este situat intravilan și aparține S.C. ILBA GRUP S.A. Bacău.

Construcțiile existente C1, C2, C3, C4 propuse pentru desființare, sunt proprietate S.C. ILBA GRUP S.A. Bacău.

Sunt notate antecontractele – promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare cu părțile ILBA GRUP S.A., persoană juridică română, J04/44/25.01.1991 și TERRA PROPERTY S.R.L., persoană juridică română, J22/1510/2017.

DESCRIEREA PARCELELOR CARE ALCATUIESC TERENUL

CF	NR.CAD. PARCELĂ	SUPRAFATA EXTRASE CF	SUPRAFATA RECTIFICARE	OBSERVATII
58570	870/1/1	13.433 mp	12.962 mp	
58569	870/2	352 mp	359 mp	
58087	870/1/3	1.389 mp	1.509 mp	
58088	870/1/5	110 mp	110 mp	
58090	870/1/6	22 mp	22 mp	servitute de trecere
54955	871	580 mp	638 mp	
TOTAL		15.886 mp	15.600 mp	

CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT PROPUSE PENTRU DESFIINTARE

CF	NR.CAD. PARCELĂ	NR. CAD. CLĂDIRE	NR. DIN PLANUL DE SITUAȚIE	OBSERVATII
58570	870/1/1	870/1/1-C1	construcție inexistentă	magazie – nu există autorizație de desființare; construcția s-a degradat în timp, fapt menționat în adeverința emisă de direcția de urbanism și amenajarea teritoriului, nr. 4695 din 09.03.2018
		870/1/1-C2	C2	hidrofor

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 16

		870/1/1-C3	C1	fantana
		870/1/1-C4	construcție inexistentă	atelier reparatii – desfiintat în baza autorizatiei de desfiintare nr. 157 din 10.06.2008
58569	870/2	870/2-C1	C3	pavilion exploatare si cazare
58087	870/1/3	870/1/3-C1	construcție inexistentă	statie – peco – desfiintat în baza autorizatiei de desfiintare nr. 326 din 29.09.2003
58088	870/1/5	nu există construcții	-	-
58090	870/1/6	nu există construcții	-	-
54955	871	871/C1	C4	clădire cu o încăpere

DESCRIEREA IMOBILELOR CE SE VOR DESFIINTA

Corp C1 ($A_c = 22 \text{ mp}$)

- construcție cu regim de înălțime P și suprafață construită de 22 mp;
- înălțimea construcției este de 3,30 m;
- construcția propusă pentru desființare are structura din beton armat;
- pardoseala din beton;
- structura prezintă o fână situată median, tuburile fiind realizate din beton.

Corp C2 ($A_c = 45 \text{ mp}$, $A_u = 37,46 \text{ mp}$)

- construcție cu o singură încăpere (hidrofor), suprafața construită de 45mp;
- regim de înălțime P; înălțimea este de 4,20 / 4,55 m;
- construcția este realizată din cărămidă, cu fundații, stalpi și centuri din beton armat;
- acoperiș plan înclinat, învelitoarea este din tablă
- nu mai prezintă elemente de tâmplărie;

Corp C3 ($A_c = 124 \text{ mp}$, $A_{dc} = 244,40 \text{ mp}$, $A_u = 193,62 \text{ mp}$)

- pavilion exploatare și cazare, cu o suprafață construită de 124 mp și o suprafață construită desfasurată de 244,40 mp;
- regim de înălțime P+1, înălțimea este de 7,15 m la streasină și 10,15 m la coamă;
- pavilionul este compus din: - parter - două birouri, sală de ședințe, grup sanitar, iar la etaj, din două dormitoare, birou, cameră dus, grup sanitar;
- construcția este realizată din cărămidă, cu fundații, stalpi și centuri din beton armat;
- acoperirea a presupus o sarpantă din lemn și învelitoare din elemente ceramice;
- nu mai prezintă elemente de tâmplărie;
- **finisaje** – tencuieli exterioare, decorative în praf de piatră.

Corp C4 ($A_c = 22 \text{ mp}$, $A_u = 15,78 \text{ mp}$)

- construcție cu o singură încăpere, cu o suprafață construită de 22 mp, și o suprafață utilă de 15,78 mp;
- regim de înălțime P, înălțimea fiind de 2,80m;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 17

- constructie realizată din cărămidă;
- acoperisul este unul tip-terasă;
- tâmplăria a fost realizată din lemn și PVC;
- **finisaje** - cărămidă aparentă;

CLASA SI CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Clasa de importanță – IV

Categoria de importanță - "D" - redusă - Categoria de importanță a construcției (conform H.G. 261/1994 anexa 2)

BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

ZONE FUNCTIONALE – SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
1. constructii existente	286 213	1,81 1,36
2. platforma betonata, circulatii carosabile, etc.	13827	88,64
3. spatii verzi, gradini de fatada	1560	10,00
TOTAL	15.600	100

- POT existent = 1.81%
- CUT existent = 0.018
- H maxim existent = 7.50 m
- H minim existent = 3.50 m
- Regim de inaltime = P+1

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI REESITE DIN ANALIZA ZONEI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Zona functionala	Zona industriala si depozitare abandonata	Reconversia functionala a zonei existente, in zona pentru servicii publice de interes general
Fond construit si utilizarea terenurilor	Fundul construit existent este alcatuit din cladiri amplasate haotic, fara un regim unitar de aliniere si prezinta un grad avansat de degradare	Demolarea si curatarea amplasamentului
Compatibilitatea urbanistica	Cladiri existente cu imagine arhitectural volumetrica specifica cladirilor industriale (anexe ale cladirilor industriale), in imediata apropiere a unei zone cu locuinte colective	Organziarea functionala si arhitectural volumetrica, a unei zone comerciale in relatie de interdependenta cu zonele urbane invecinate
Circulatii auto si pietonale	Trotuare subdimensionate si degradate	Organizarea circulatiilor si acceselor auto si pietonale
Spatii verzi	Spatiile verzi existente sunt neintretinute, dezordonate si structurate	Organizarea unor sisteme de spatii verzi amenajate si plantate corespunzator.

Regimul juridic al terenurilor este reprezentat grafic în planșa U4 – plan de situație regimul juridic al terenurilor și cuprinde – terenuri private ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri aparținând domeniului public.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 18

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Echipare tehnico edilitara: zona COMPLET echipata edilitar (energie electrica, telefonie, gaz, apa - canalizare):

În funcție de condițiile stabilite prin avizele emise de deținătorii de rețele din zona se va asigura devierea sau protecția acestora (dacă este cazul) astfel încât amplasamentul să fie liber de orice sarcină în momentul declanșării lucrărilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul propus pentru edificarea complexului comercial se afla într-o zonă curată din punct de vedere al elementelor de mediu.

Propunerile de dezvoltare urbana, nu vor afecta in mod semnificativ zona, avand in vedere masurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantarea de arbori si arbusti, realizarea de spatii verzi plantate si mici perdele verzi de protectie.

2.8. PROBLEME DE PATRIMONIUL CULTURAL

In zona studiata nu se regasesc monumente istorice si de arhitectura sau situri arheologice.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

La momentul elaborarii prezentei documentatii PUZ, s-au parcurs etapele legale privind informarea si consultarea publicului, cu privire la elaborarea PUZ, in conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT, pentru obtinerea Avizului de Oportunitate nr. 21 din 28 februarie 2018, care a fost emis de Primaria Municipiului Roman.

Avand in vedere ca nu s-au inregistrat comentarii si observatii din partea publicului, putem trage urmatoarele concluzii:

- nu exista plangeri sau observatii cu privire la investitia propusa;
- exista interes local pentru demararea investitiei;
- dezvoltarea urbanistica propusa va completa ansamblul existent si va duce la imbunatatirea fondului construit existent;
- functiunea propusa va genera o cresterea a nivelului calitatii serviciilor, cresterea economica si cresterea competitivitatii.

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că se contureaza si se completeaza functional caracterul zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca urmare a studiilor efectuate putem determina potențialul zonei studiate, disfuncționalități și prioritățile de acțiune.

In documentatia PUZ se studiaza intreg teritoriul cuprins intre proprietatea privata SC Madera SRL (nr. CAD 870/1/2/6/1) in partea de nord, strada Mihai Viteazu la sud,

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 19

strada Tirului la est si proprietatea privata (SC Madera SRL IE 58118), cale de acces la locuinte inidivduale insiruite spre vest.

Potențialul și avantajele zonei:

- vecinătatea unor dotări asemănătoare precum complexul comercial Lidl;
- configuratia avantajoasa a terenului din punct de vedere geometric si al raporturilor cu spatiul stradal.
- accesibilitatea bună din strada Mihai Viteazu si posibilitatea amenajarii accesului pentru aprovizionare din strada Tirului (drum lateral cu trafic redus);
- prezenta rețelelor edilitare.

Disfuncționalități identificate:

- zona industrială si depozitare abandonată;
- fundul construit existent este alcatuit din cladiri amplasate haotic, fara un regim unitar de aliniere si prezinta un grad avansat de degradare;
- cladiri existente cu imagine arhitectural volumetrica specifica cladirilor industriale (anexe ale cladirilor industriale), in imediata apropiere a unei zone cu locuinte colective;
- trotuare subdimensionate si degradate;
- spatiile verzi existente sunt neintretinute, dezordonate si destructurate.

Prioritățile de acțiune:

- reconversia functională a zonei existente, in zona cu functiuni comerciale si de servicii de interes general
- Demolarea / Desființarea clădirilor existente C1, C2, C3 si C4 (documentatie întocmita conform CU28 din 02 februarie 2018);
- organizarea functională si arhitectural volumetrica a unei zone comerciale in relatie de interdependenta cu zonele urbane invecinate;
- organizarea circulatiilor si acceselor auto si pietonale;
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ

DOCUMENTE ANEXE	EMITENT	NR./DATA
Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura		
Alimentare cu apa	APA Serv	5371 din 07.03.2018
Alimentare cu energie electrică	DELGAZ GRID – Eon Moldova	28 din 09.03.2018
Gaze naturale	DELGAZ GRID – Eon Gaz	210976808 din 14.03.2018
Telefonie	Centrul de Telecomunicatii Neamt	
Politie	Politia mun. Roman	719366 din 14.03.2018

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 20

Alte avize/acorduri		
Aviz de oportunitate	Primaria mun Roman	3356 din 28.02.2018
Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului	APM Neamt	
Sănătatea populației	DSPJ Neamt	2620 din 14.03.2018
Studii de specialitate		
Ridicare topografică cu viza OCPI cotate și menționați vecinii, cu indicarea nr. Cadastrale, a vecinătăților, cu delimitarea clara a terenului deținut fără acte	SC TOPLANDCAD SRL Ing. Anghelut Daniel Marius	
Studiu geotehnic, verificat la exigenta Af	II CAZACU L. VASILE	Proiect 15/2018

Din studiile de fundamentele elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta condițiile impuse de avizele favorabile anexate la prezenta documentație.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform regimului tehnic prezentat în Certificatul de Urbanism nr. 29 din 02 februarie 2018, emis de Primaria Municipiului Roman, terenul studiat (Numere cadastrale 870/1/1, 870/2, 870/1/3, 870/1/5, 870/1/6, 871) este inclus în zona de impozitare B, și este situat în UTR nr 13, ZONA I – zona unitatilor industriale și funcțiuni complementare, fără restricții de construire.

Conform RLU PUG MUN ROMAN aprobat cu HCL 125/2010, întocmit de SC VANEL EXIM SRL:

- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă;
- se pot autoriza construcții noi specifice domeniului
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.
- Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max=50%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 21

CUT max=2,5

Folosinta actuala: categoria de folosinta – curti constructii.

Conform CU se poate autoriza construirea unor imobile cu alta functiune decat cea dominanta numai dupa aprobarea si avizarea unui PUZ.

Categorii functionale (proapse) – constructii cu functiuni comerciale si servicii (de mari dimensiuni).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată, panta generală fiind foarte redusă. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Mihai Viteazu, cale de circulație publică, ce asigură intrarea și ieșirea carosabilă la proprietatea studiată și strada Tirului care asigură accesul pentru aprovizionarea complexului comercial. Circulația auto în această zonă este una moderată, nu asigură o legătură imediată cu un alt centru urban însă realizează legătura dintre DN2 (direcțiile Târgu Frumos, Pânceni) și DJ207A (direcția Lutca, Sagna).

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri duble carosabile cu gabarite corespunzătoare (latime 3 x 3.50 m = 10.50 m), prin intersectarea străzii Mihai Viteazu conform propunerii din planșa U2 – plan de situație reglementări urbanistice. Accesul din strada Tirului se realizează prin amenajarea unei intrări / ieșiri cu latimea de 15 m. Amenajările propuse se vor realiza pe suprafața parcelei și vor conține și spațiile destinate parcării autoturismelor. Conform planșei U2 au fost amenajate 208 locuri de parcare din care 10 locuri pentru persoane cu dizabilități și 8 locuri mama și copilul.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Localizarea obiectivului analizat

Zona studiată este situată în intravilanul mun. Roman, front la străzile Mihai Viteazu și Tirului, în zona de nord a municipiului.

Conform certificatului de urbanism nr. 29 din 02.02.2018 eliberat de primăria municipiului Roman, amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, UTR 13, zona I – zona unitatilor industriale, si functiuni complementare.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la nord – proprietate private S.C. Madera S.R.L, nr. CAD. 870/1/2/6/1;
- la sud – strada Mihai Viteazu;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 22

- la est – strada Tirului;
- la vest – cale de acces la proprietati private (I.E. 58118) S.C. Madera S.R.L
- **insula** - teren proprietate privata S.C. Madera S.R.L. , nr. CAD 870/1/4.

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiuni propuse – centru comercial, cai rutiere pentru acces, platforma pentru parcare și circulații pietonale, spații anexa centru comercial, curte aprovizionare, platforma gospodărească, echipamente pentru echipare edilitară (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apă pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, totemuri), spații verzi și alte elemente de mobilier urban specific centrelor comerciale.

Indicatori urbanistici existenți

- Înălțimea maximă a clădirilor este de 7,50 m.
- Procentul de ocupare a terenului (POT)
POT = 1.81%
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT)
CUT = 0.018
- Regim de înălțime **P+1**

Indicatori urbanistici propuși

- Înălțimea maximă propusă a clădirilor este de 12,5 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max = 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
CUT max = 0,4
- Regim de înălțime **P+1**
- Este propusă amplasarea unor elemente de signalistică (pilon publicitar cu înălțimea de 22 m, steag publicitar cu înălțimea de 8 m care marchează accesul în incintă și panouri publicitare cu înălțimea de 5,10 m).

Dimensiunile și forma terenului în plan:

- frontul la strada Mihai Viteazu este de 156.15 m;
- latura de nord are lungimea de 174.27⁵ m;
- frontal la strada Tirului are lungimea de 77.57 m;
- latura de sud-vest are lungimea de 81.18⁵ m;
- latura de nord-vest are lungimea de 33.57 m;

Suprafața edificabilă este definită conform planșei U2 – Reglementari Urbanistice, astfel:

- fața de limită de proprietate spre nord la minim 3.00 m;
- fața de limită de proprietate spre sud la minim 12.00 m;
- fața de limită de proprietate spre vest la minim 20.00 m;
- fața de limită de proprietate spre est la minim 3.00 m;
- construire pe limită de proprietate cu parcela nr. CAD 870/1/4 proprietate privată SC Madera SRL.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 23

Limita edificabilului poate fi depasita de elemente constructive, dotari si amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamente pentru echipare edilitara (post de transformare, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, panouri, totemuri), copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, ziduri de sprijin si alte elemente specifice de mobulare urbana.

Amplasarea clădirilor față de aliniamentele stradale:

- complexul comercial la o distanță de minim 12.00 m de aliniamentul strazii Mihai Viteazu;
- Complex comercial (zona aprovizionare) la o distanta de minim 3.00 m fata de strada Tirului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- complex commercial la distanța de 4.64 m față de limita de proprietate dinspre nord
- complex comercial (zona aprovizionare) la o distanta de 7.28 m afta de limita de proprietate dinspre est;
- complex comercial la o distanta de 22.08 m fata de limita de proproietate dinspre sud;
- complex comercial la o distanta de 41.89 m fata de limita de proprietate dinspre vest;
- construire pe limita de proprietate cu parcela nr. CAD 870/1/4 proprietate privata SC Madera SRL.

Amplasarea clădirilor față de clădirile învecinate:

- complex comercial – hala industrială (nord) = 26.88 m;
- complex comercial – cladire administrativa (nord-est) = 28.37⁵ m;
- complex comercial – bloc de locuinte (est) = 25.58 m;
- complex comercial – bloc de locuinte (sud) = 41.35 m;
- complex comercial – locuinte individuale insiruite (vest) = 71.67⁵ m;
- complex comercial – supermarket Lidl (vest) = 74.78⁵ m;
- complex comercial – post Trafo existent (**corp C5 – teren nr. CAD 870/1/4**) = 1.97⁵ m;

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime va fi parter si partial etaj cu inaltimea la atic pentru parter de cca. 8.5 m si cca. 12,5 m pentru zona parter + 1 Etaj.

- 12.5 m pentru complexul comercial;
- 22 m pentru pilon reclama;
- 5.10 m pentru panourile publicitare;
- 8.00 m steag publicitar;

Aspectul exterior al clădirilor

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 24

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare a ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specifice unei clădiri care gazduiește un complex comercial. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse avizării în faza DTAC.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejurimi

Se vor realiza conform specificului funcțiunii propuse și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism.

3.5.3 Construcții și arhitectură

Pe terenul studiat vor fi amplasate următoarele obiecte:

- a) **Clădire complex comercial**, cu infrastructura și suprastructura din beton armat prefabricate, în cadre și închideri perimetrice și la acoperis cu panouri termoizolante prefabricate. Construcția are o suprafață construită de 5228 mp și suprafața construită desfășurată de 5657 mp. Clădirea va cuprinde spațiul de vânzare, spații pentru concesionari, zona fast-food, grupuri sanitare și vestiare pentru personal, grupuri sanitare pentru public, birouri administrative, zona de depozitare, spații tehnice, spații de depozitare și anexe. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranță în exploatare.
- b) **Zona andocare** sau zona de aprovizionare a complexului comercial este o construcție anexă cu regim de înălțime parter și suprafața de aproximativ 100 mp (inclusă în suprafața magazinului).
- c) **Post Trafo** care deservește complexul comercial cu o suprafață de cca. 16 mp
- d) **Container comercializare produse tip fast – food (gustari)**
- e) **Copertina de protecție** - pavilioane de depozitare pentru cosuri cu role, realizate pe structura din profile de oțel zincat, cu învelitori din policarbonat sau sticlă securizată.
- f) **Mijloace publicitare** – totemuri, steaguri și panouri publicitare, pilon reclama (22 m)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona este echipată din punct de vedere al utilităților cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, CATV, și internet.

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

Instalații de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectivului va fi realizată prin bransament subteran, din rețeaua stradală existentă pe str. Mihai Viteazu, unde sunt două conducte subterane (Azbo Ø100 și Ol Ø150).

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 25

Bransamentul propus va fi compus dintr-o conducta de de racord si un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia (in zona intersectiei dintre Strada Mihai Viteazu si Strada Tirului).

Dupa caminul de bransament, printr-o conducta montata subtran vor fi alimentate cele doua rezervoare pentru incendiu (WSP1, WSL1) ce se vor monta subteran, in incinta si corpul de cladire propus.

Contorizarea consumului total de apa va fi realizata in caminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietatii, la inersctia cu strada Fraternitatii. Caminul este o constructie dreptunghiulara, subterana, cu dimensiunile de 1,0 x 1,50 m si adancimea de , 50m, cu peretii, radierul si placa din beton armat hidroizolat. Caminul va fi carosabil, izolat la exterior impotriva apelor freatice.

Instalatia de canalizare menajera interioara

Pentru fiecare consumator de apă s-au prevăzut racordur de canalizare aferente obiectelor sanitare. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate si de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidraulică.

Reteaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat in pardoseala.

Reteaua de canalizare nou proiectata se racordeaza la reseaua de canalizare exterioara.

Instalatii de canalizare exterioara

Canalizarea in incinta va fi realizata in sistem de canalizare separativa a apelor uzate menajere, a apelor uzate meteorice de pe terasa si de zona de parcare, ele continuand pana la cele 2 camine de racord (CR1 si CR2) amplasate pe proprietate racodate la conductele existente astfel:

- caminul de racord 1 (CR1) amplasat in zona de acces auto aprovizionare, se va racorda la conducta de canalizare existenta (PVCØ400) pe Strada Tirului;
- caminul de racord 2 (CR2) amplasat in zona de acces auto clienti, se va racorda la conducta de canalizare existenta (din beton Ø600) pe Strada Mihai Viteazu.

Apele uzate amestecate cu grăsimi (de la unitatile din cadrul supermarketului cu profil alimentatie publica-ibiss, raionul de de macelarie si a spalatoarelor de unde se vor evacua ape amestecate cu gasimi) se evacuează prin separatoare de grăsimi corespunzătoare, cu dispozitiv suficient de mare pentru reținerea nămolului.

Canalizarea pluviala pluviala de pe zona de parcare si de pe invelitoare va fi racordata tot la canalizarea de incinta.

Apele meteorice colectate de pe suprafata parcarii vor fi evacuate catre caminul de racord prin intermediul unui separator de hidrocarburi amplasat in zona de acces auto clienti.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 26

Alimentarea cu energie electrica.

In cadrul amplasamentului noului obiectiv, exista un post de transformare in cabina zidita PTZ 9 Roman, LES 20kV, 0.4kV, apartinand lui Delgaz Grid S.A. conform aviz de amplasament.

Racordarea noului obiectiv la Sistemul Energetic Național (SEN) se va face prin intermediul unui post de transformare propriu 1000 kVA de tip anvelopa. Masura (contorizarea) energiei electrice se va face pe medie tensiune, rezultand costuri eficiente.

Pentru consumatorii de securitate se propune o sursa de curent nintERRUPTIBILA (USV) grup electrogen automat insonorizat de 250kVA - 400V/50Hz.

Distribuitia energiei electrice in cladire se va realiza prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

Lucrari necesare la alimentare cu energie electrica:

- racord alimentare post transformare propus cu intregirea buclei si mansonare in aval;
- realizare platforma betonata aferenta noului post de transformare,
- procurare post de transformare in anvelopa 1000KVA - 20/0,4KV,
- procurare grup electrogen automat insonorizat de 250kVA - 400V/50Hz.
- realizare priza de pamant la postul de transformare.

Telecomunicatii

Obiectivul propus va fi bransat la rețeaua din zona de servicii de telecomunicatii. Se vor asigura conexiuni, cablaje la telecomunicatii cat si la internet.

Obiectivul va fi prevazut cu:

- instalatie voce-date.
- sistem detectie si alarmare la efracție,
- sistem de control acces,
- sistem de supraveghere TVCI.

Alimentarea cu gaze naturale:Nu este cazul.

Prepararea agentului de incalzire va fi realizat prin recuperarea caldurii de la ansamblul răcire-climatizare al instalației frigorifice industriale ce utilizeaza pompă de căldură aer-apă integrată.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sub aspect ecologic, prin exploatarea complexului comercial nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice. Prin realizarea spațiilor verzi se vor compensa sursele minore de poluare.

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC,)

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 27

management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

• **Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 40%.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicată în 2000, modificată și completată prin Ordonanța de urgență din 2002.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

• **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

• **Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelate componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 28

alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial nearse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică;
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare a municipiului Iași, canalizarea la care se vor brânșa toate clădirile din zona studiată. Aceste ape uzate vor fi preepurate și epurate prin sistemul de gospodărire a apelor uzate a municipiului Roman.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 29

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă ușoară, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înnabate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Terenurile pe care se va construi se vor scoate din circuitul agricol pe măsura solicitărilor, de la factorii de avizare și numai pe suprafețele aprobate.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat, are în componența, terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafața de 15.600 m².

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- domeniu public;

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- strada Mihai Viteazu și strada Tirului – drumuri de interes local;
- rețele electrice, apă, canalizare și de telecomunicații de interes local;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 30

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Roman, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

**PROIECTANT GENERAL
SC MED LINE GROUP SRL**

Sef proiect,
arh. Constantin MEDARU

Proiectat,
arh. Costin CADERE

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 31

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe amplasamentele studiate.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZĂ LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legii nr. 50/1991, republicata, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000.
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000
- Continutul cadru al Regulamentului de Urbanism pentru zona în studiu: intravilan U13, zona I – zona unitatilor industriale si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplică parcelelor precizate în planșa de reglementări urbanistice (planșa U2).

După aprobarea P.U.Z, prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizațiilor de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

CAPITOLUL II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 32

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa 2-Reglementari urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

Salubritate – generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roțile sau cu saci menajeri din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aduncându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea de către administrația locală a soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

Faza de organizare a execuției și construire a ansamblului

În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă către un sistem centralizat de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate. Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă. Deseurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 33

La finalizarea lucrarilor de construire se vor amenaja toate spatiile verzi conform prevederilor PUZ.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, 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 conform articolului 11 din R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.);

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 34

- regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între cladirile nealaturate pe aceeași parcela trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu:

Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor, beneficiar sau detinatorii de utilități parțial sau în întregime, după caz. Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparațare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea cladirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc...) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri cladirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 35

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile vor urmari:

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

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

Parcagele:

Parcagele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

Spatiile verzi si plantate: Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala;

Imprejmuirile:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,60 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 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 (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc);
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 36

sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,00 – 2,20 m pentru asigurare impotriva intruziunilor;

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

CAPITOLUL III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat sa se realizeze **CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE.**

Terenul studiat care face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 15886 consform extraselor de carte funciara si **15.600 mp – dupa rectificare.**

Reglementarile zonei se pot studia in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

Derogarea propusa de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG aprobat, va fi aceea de instituire locala de **zona de dezvoltare pentru constructii cu functiuni comerciale si servicii (de mari dimensiuni).**

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Generalitati

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Admise pentru UTR 13, conform PUG

Zona unitatilor industrial, si functiuni complementare, fara restrictii de construire cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- I – zona unitati industrial, existenta si propusa - dominanta;
- Is – zona institutii si servicii publice, existenta si propusa;
- L2 – zona locuinte individuale si collective cu maximum P+4, existenta si propusa;
- GC – zona gospodarie comunala existenta;
- CC – zona cai de comunicatii si constructii aferente (Ccr, CCf), existenta;
- S – zona terenuri cu destinatie speciala;
- A – zona unitati agro-zootehnice (Asu);

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ

- **constructii cu functiuni comerciale si servicii (de mari dimensiuni)**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 37

Orice intervenție se va putea face în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

3.1. Se interzice amplasarea altor functiuni in afara celor prezentate la articolele precedente;

3.2. Constructii provizorii de orice natura;

3.3. Lucrari de terasament de natura sa afecteze constructiile de pe parcelele adiacente;

3.4. Se interzice cu desavarsire amplasarea de functiuni poluante sau incompatibile cu functiunile admise.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Dimensiunile si forma terenului studiate in PUZ:

- frontul la strada Mihai Viteazu este de 156.15 m;
- latura de nord are lungimea de 174.27⁵ m;
- frontal la strada Tirului are lungimea de 77.57 m;
- latura de sud-vest are lungimea de 81.18⁵ m;
- latura de nord-vest are lungimea de 33.57 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.1. Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si are urmatoarele distante:

Amplasarea clădirilor față de aliniamentele stradale:

- complexul comercial la o distanța de minim 12.00 m de aliniamentul strazii Mihai Viteazu;
- Complex commercial (zona aprovizionare) la o distanta de minim 3.00 m fata de strada Tirului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

6.2. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

Suprafata edificabilă este definita conform plansei U2 – Reglementari Urbanistice, astfel:

- fata de limita de proprietate spre nord la minim 3.00 m;
- fata de limita de proprietate spre sud la minim 12.00 m;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 38

- fata de limita de proprietate spre vest la minim 20.00 m;
- fata de limita de proprietate spre est la minim 3.00 m;
- construire pe limita de proprietate cu parcela nr. CAD 870/1/4 proprietate privata SC Madera SRL.

Limita edificabilului poate fi depasita de elemente constructive, dotari si amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamente pentru echipare edilitara (post de transformare, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, panouri, totemuri), copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, ziduri de sprijin si alte elemente specifice de mobulare urbana.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1 Pentru conectarea parcelei la circulatia existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri duble carosabile cu gabarite corespunzătoare (latime 3 x 3.50 m = 10.50 m), prin intersectarea străzii Mihai Viteazu conform propunerii din plansa U2 – plan de situație reglementări urbanistice. Accesul din strada Tirului se realizeaza prin amenajarea unei intrari / iesiri cu latimea de 15 m.

7.2 Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in incinta ansamblului, se poate face din strazile Mihai Viteazu si Tirului prin intermediul acceselor carosabile propuse.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, in spatiile de parcare comune special amenajate.

8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

8.3 Parcaje propuse sunt amenajate în interiorul parcelei studiate după cum urmează: 208 locuri de parcare pentru autoturisme din care 10 locuri pentru persoane cu dizabilități si 8 locuri mama si copilul.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1 Inaltimea constructiilor propuse:

- **12.5 m** pentru magazin;
- **22 m** pentru pilon reclama;
- **5.10 m** pentru panouri publicitare;
- **8.00 m** pentru steaguri publicitare;

9.2 În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice (daca este cazul).

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1 Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat.

10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 39

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii tehnice nepoluante pentru a suplini lipsa unor retele.

11.2. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale, ci doar in zone anexe, inaccesibile publicului larg.

11.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Beneficiarul se obliga sa racordeze cladirile noi la utilitatile publice.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

12.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

13.1 Se vor realiza conform specificului complexului comercial propus cu respectarea reglementărilor din Certificatul de Urbanism.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim **40%** pentru constructiile noi;

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.4 mp ADC/ mp teren, in cazul constructiilor noi;

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Denumirea zonei	POT AC/mp.teren	CUT ADC/mp.teren
U13 – conf aviz oportunitate	maxim 50%	maxim 2.5
U13 – conf PUZ	40 %	0.40

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. MANDATARA PENTRU S.C. ILBA GRUP S.A.	NR. PROIECT: 03/2018
	PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 03/2018
	AMPLASAMENT: mun. Roman , jud. Neamt, strada Mihai Viteazu, nr. 13	FAZA: PUZ
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 40

16.1 Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului regulament urbanistic precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – P.U.D. sau P.U.Z. - se va solicita avizul scris al S.C. MED LINE GROUP S.R.L.

PROIECTANT GENERAL
SC MED LINE GROUP SRL

Sef proiect,
arh. Constantin MEDARU

Proiectat,
arh. Costin CADERE