

PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE
DE SANTIER**

Beneficiar:

Damoc Emil

Amplasament:

Strada Miron Costin, nr. 3, Roman, Jud. Neamt

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- U0. Incadrarea in PUG
- U1. Situatia existenta
- U2. Reglementari urbanistice

LISTA DE SEMNATURI

Proiectat: Arh. Irina Tudorache

Sef Proiect: Arh. Gelu Tudorache

I. DATE GENERALE

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

**INTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE
SANTIER".**

Amplasament:

**Strada Miron Costin, nr. 3, Roman,
Jud. Neamt**

Beneficiar:

Damoc Emil

Faza:

PUZ

Proiectantul general:

**S.C BIROU DE ARHITECTURA GELU
TUDORACHE SRL**
cu sediul in Bacau, Str.Nordului nr. 4
Jud. Bacau.
Tel: 0747186921

1.1 – PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este intocmit pentru :

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER”.

1.2. Obiectivele PUZ

Intentia beneficiarului este de a realiza un *Plan Urbanistic Zonal* care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG aprobat prin HCL 125.2010

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

In cazul de fata prezentul plan urbanistic este intocmit pentru cresterea indicatorilor urbanistici in vederea realizarii investitiei propuse intrucat investitia nu se incadra in indicatorii stabiliti prin planurile urbanistice aprobate anterior, precum si pentru schimbarea functiunii terenului.

Conform certificatului de urbanism nr. 145 din 15.05.2017 emis de Primaria Mun. Roman, se poate autoriza realizarea lucrarilor de “Construire centru comercial cu parcare si organizare de santier” dupa avizarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire si care va justifica solutia urbanistica propusa.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General si R.L.U. Mun. Roman;
- Tema de proiectare;
- Ridicare topo;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Conform certificatului de urbanism zona studiata face parte din U.T.R. 7 – zona L1 – avand functiunea de locuinte colective medii si mari, si functiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General al orasului Roman aprobat in anul 2010, terenul studiat se afla in U.T.R. nr. 7 si are urmatoarele caracteristici si reglementari.

➤ **Indici urbanistici**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- **Locuințe colective - P+8 POTmax=30%**

- Locuințe individuale POTmax=25%

- Instituții și servicii POTmax=35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **Locuințe colective - P+8 CUTmax=2,7**

- Locuințe individuale CUTmax=0,75

- Instituții și servicii CUTmax=1,5.

➤ **Zonele functionale existente**

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10) - dominanta

- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISî, ISco, ISct) , existentă

- **I** – zonă unități industriale

- **TE** – construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă

- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

- **ZCPMIS- A-** Subzona centrală situata in preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism Episcopia Romanului, Cetatea Romanului, Situl arheologic al Cetatii Romanului

ZPb – subzona sitului Bisericii Sf. Nicolae M.I. NT-II-a- B-10654

➤ **Reglementari – prescriptii specifice U.T.R. 7**

Zona L1 si L2 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

- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Zona L1 și L2 se interzice:

- conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, cu excepția unor echipamente publice pentru sanitate, învățământ, comerț;
- se interzic activitățile productive, construcțiile provizorii de orice natură, depozite en gros și de materiale refolosibile, inflamabile sau toxice, autobaze, stații de întreținere auto, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

In Zona L2

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri.

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

2. creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.;

3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

2.2. Incadrarea in localitate.

Terenul studiat se afla situat in intravilanul orasului Roman cu categoria de folosinta curti constructii, si este amplasat in partea de sud-vest a orasului, pe strada Miron Costin nr. 3. Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia este inscris in Cartea Funciara pe numele investitorului, are suprafata de 2967mp si numarul cadastral – 52477.

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai .

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in centrul orasului se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - parcare auto si blocuri locuinte
- la Est - strada Miron Costin
- la Sud - blocuri locuinte
- la Vest - blocuri locuinte

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este plan, bun de fundare, neafectat de fenomene fizico- geologice active.

2.4 Circulatia

Amplasamentul are acces auto si pietonal pe latura de est, din strada Miron Costin, Aprovizionarea se face in intervalul diminetii, neafectand traficului din zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu exista cladiri.

2.6. Echiparea edilitara

Zona studiata prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

2.7.Probleme de mediu

Terenul liber de constructii este acoperit partial de o vegetatie crescuta haotic, neintretinuta. Nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze corect apele meteorice. Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

Amplasarea în zone rezidentiale si la artere de tranzit a unui centru comercial cu marfuri alimentare si nealimentare de uz casnic este binevenita si nu contravine functiunilor complementare admise.

Atat proprietarii particulari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei constructii, cu functiunea de centru comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente în cartier cu produse de prima necesitate în conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubriza si îmbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform propunerilor din prezentul PUZ, reglementarile urbanistice sunt in concordanta cu cele prevazute de PUG aprobat in anul 2010, mai putin procentul de ocupare a terenului care va fi amplificat in limitele prevazute de lege, precum si schimbarea functiunii terenului.

3.2.1. Utilizari admise:

- servicii comerciale si de prestari servicii;
- comert en-detail si en-gros.
- Zone recreere
- Zone sportive
- Parcaje

3.2.2. Utilizari interzise:

- Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoii animalier.

3.2.3 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cladirea propusa nu va depasi aliniamentul existent fata de strada Miron Costin, stabilit de blocurile de locuinte colective existente.

3.2.4 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim (vest) este de minim 4.00m
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 3.00m pe partea de nord si min. 14.00m fata de partea sudica.

3.2.5. Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.

3.2.6. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei – 20m.

3.2.7. Aspectul exterior al cladirilor.

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

3.2.8 Conditii de echipare edilitara

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice conform studiilor de specialitate .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de

Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 "Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului."

- Suprafata plantata propusa este de aprox. 300mp

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Parcaje

- Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 al Regulamentului General de Urbanism.

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

- Ambele accese pentru public, cel pietonal si cel auto sunt prevazute in partea de est a amplasamentului din strada Miron Costin. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.
- Accesul pentru aprovizionare se va face tot din strada Miron Costin.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.

3.4.3. Imprejmuiri

- In cazul in care sunt necesare imprejmuiri, ele vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.

3.5. Zonificarea functionala –reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert si servicii, functiune care se incadreaza in reglementarile existente in zona, si anume, zona locuinte L1 – locuinte colective medii si mari si functiuni complementare.

Reglementarile din PUG se aplica si acestei zone, cu exceptia POT care se modifica.

POT existent – 30%

CUT existent – 2.75 pentru locuinte si 1.5 pentru servicii/institutii la :

P.O.T. propus =45 %

C.U.T. propus =2. 75 pentru locuinte si 1.5 pentru servicii/institutii

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** – rece se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei.
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.
- **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi reseaua de distribuie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre E ON SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.

Funciunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat .

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache