

# ***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA CONSTRUITA PROTEJATĂ A HALEI CENTRALE DIN MUNICIPIUL ROMAN JUDEȚUL NEAMȚ***

## ***VOLUMUL A***

### **MEMORIU P.U.Z.**

#### **Capitolul 1. Introducere**

- 1.1. Date generale - obiectul proiectului
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare

#### **Capitolul 2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației
- 2.9. Studii de fundamentare

#### **Capitolul 3. Reglementări**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **Capitolul 4. Concluzii – măsuri în continuare**

# CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

## 1.1. Date generale – Obiectul proiectului

• Denumirea lucrării: *PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ A HALEI CENTRALE DIN MUNICIPIUL ROMAN JUDEȚUL NEAMȚ*

- Beneficiar: Municipiul Roman
- Proiectant general: S.C.GENESIS S.R.L., str. Cuza Vodă nr. 33 bis, Iași
- Data elaborării: octombrie 2017

## 1.2. Obiectul P.U.Z.

- Obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Zona Halei Centrale din Municipiul Roman are ca ax principal care o străbate, strada Sucedava. Între această stradă și actuala zonă pietonală Ștefan cel Mare s-a dezvoltat în partea nord - estică a Municipiului Hala Centrală, construcție monument istoric ce adăpostește în prezent piața de carne, de brânzeturi - lactate și mici magazine ale producătorilor locali. O nouă zonă de piață pentru producători pentru produse din carne, lactate, pentru meșteșugari și flori - nu se putea dezvolta în vechea clădire din lipsa unui spațiu adecvat și al utilităților specifice.

Această organizare urbană este dezvoltată haotic în spațiul existent dintre Hala Centrală, monument istoric și în jurul altor clădiri monument cum ar fi Casa Rollrich sau vechea sinagogă. Zona agresează prin amenajări provizorii. Spațiile nou construite cu blocuri de locuințe sau construcțiile cu valoare memorială sunt împresurate de aceste amenajări și construcții de garaje. În zonă circulația pe strada Sucedava este strangulată de accesul la spațiile de parcare insuficiente pentru piață, de lipsa spațiilor pentru pietoni, de accese secundare pe distanțe mici care fac aproape imposibilă circulația carosabilă pe această arteră de tranzit.

- Necesitatea realizării obiectivelor P.U.Z.

Remodelarea zonei este necesară pentru:

- Realizarea unei circulații carosabile corecte având ca axă de tranzit strada Sucedava care nu mai trebuie perturbată de accesul la parcajele din lungul străzii, de accesele la străzile scundare, de abundența de pietoni care nu au spații adecvate de circulație.
- Realizarea unei legături pietonale la același nivel dintre Hala Centrală și piața nouă.
- Restaurarea și punerea în valoare a monumentelor din zonă, Hala Centrală, cod L.M.I. NT-II-m-B -10677 și casa Rollrich, cod L.M.I. NT- II –m-B-10655, prin protejarea unui sit al acestora și prin măsuri de restaurare a lor.
- Eliminarea anexelor comerciale insalubre, amestecate cu accesul la spațiile de locuit din zona de contact al noii piețe cu blocurile de locuit.
- Zonificarea corectă pentru Piață – comerț producători, comerț cu produse din carne, pește, lactate - separat, conform legislației sanitare în vigoare, spații pentru produsele meșteșugărești, separat spații pentru legume - fructe, separat spații pentru piața de flori.

- Crearea de anexe specifice pentru piață (grup sanitar, acces marfă, control sanitar marfă, depozitare marfă).
- Crearea de parcaje de zi și în subteran pentru public (cel puțin 100 locuri).
- Crearea unei zone de parcaje pentru producători, zonă separată față de cea a parcajelor pentru public.
  - Obiectul P.U.Z.

Se va studia terenul cuprins în «zona de protecție G» conform P.U.G. al Municipiului Roman, între străzile Miron Costin la est, Aprodu Purece, intersecția străzii Sucedava cu strada Republicii și Ștefan cel Mare la nord, strada Petrodava (Bradului) la sud și strada Aprodu Arbore la est, în suprafață de 33 420,00 mp.

În cadrul P.U.Z. se va realiza:

a) - Coborârea în zona Halei Centrale – monument istoric și al străzii Sucedava, la o cotă inferioară astfel încât la nivelul cotei +0,00 al Halei Centrale, circulația între aceasta și zona nou dezvoltată pentru piață să se rezolve doar pietonal. La cota coborâtă a străzii Sucedava, în dreptul Halei, se vor crea câte două accese – intrare / ieșire: unul pentru aprovizionarea Halei Centrale (ce are subsol la aceasta cotă) și unul pentru parcare și aprovizionare, cu grupuri sanitare pentru piața pentru producători și parcaje pentru public. Se vor realiza cca 50 locuri/parcaje pentru public, spații utilitare pentru acces marfă, depozitare marfă, grupuri sanitare pentru producători.

b) - Realizarea unei hale agroalimentare pentru producătorii de zi care să înglobeze piața existentă și parcajul (construcție metalică neterminată existentă în partea de nord al amplasamentului). Construcția va avea o suprafață construită de cca 2 650 mp și conform studiului de volumetrie va putea avea 2 sau parțial 3 niveluri.

Spre sud față de această construcție se degajează spațiul spre Casa Rollrich și se pune în evidență fațada dinspre piață a acestei case.

c) - Spre vest construcția pieței, prin fațada sa, va pune în evidență Hala Centrală - monument istoric. Spațiul liber dintre hala nouă și cea veche monument, va fi organizat ca spațiu pietonal, cu spații verzi. În partea de sud - est al amplasamentului, actuala piață de legume/fructe se va dezafecta ea fiind înglobată în noua construcție realizată în partea de nord al amplasamentului. De asemenea se vor dezafecta construcțiile provizorii dinspre vest din strada Aprodu Arbore.

d) - Se va restaura Casa Rollrich iar în fața acesteia se va organiza un scuar.

e) - Locul construcțiilor provizorii, insalubre dinspre strada Aprodu Arbore va fi luat de parcaje de zi pentru public (minim 40 locuri de parcare). Vor fi dezafectate toate construcțiile provizorii lipite de parterul blocurilor de locuințe din zonă, toate garajele din tablă, executate în construcții provizorii.

f) - Din strada Sucedava spre zona construită cu rol pietonal se va realiza piața de flori, piață ce are spre Hala Centrală o fațadă specifică pentru a pune în valoare Hala Centrală și Casa Rollrich (eventual vitrină cortină din sticlă) iar zonele laterale vor fi deschise, eventual protejate iarna cu panouri din sticlă amovibile. Se vor lua măsuri pentru a se permite comerțul pe tot parcursul anului. Aceasta piață va avea o suprafață de 1 000 mp. Este posibil de realizat un nivel parțial la aceasta pentru comerțul meșteșugăresc.

g) - În zona Sinagogii Leipzinger se vor dezafecta construcțiile pentru graje realizate abuziv, iar Sinagoga va putea fi pusă în valoare în context cu Casa Rollrich în parcursul străzii Aprodu Arbore.

### **1.3. Surse de documentare**

- Cadrul legislativ – normativ

Principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicații asupra dezvoltării zonelor definite ca zone construite/protejate, se iau în considerare:

- Codul civil
- Legea nr. 5/2000 – privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Județean
- Legea nr.350/2001 – privind Amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 – privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr.18/1991- republicată, a fondului funciar, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 215/2001 al administrației publice locale, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.137/1995 a protecției mediului, cu modificările ulterioare
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism-republicată
- Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996
- Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/2000, O.G. 27/ 2008
- P.U.G - ul Municipiului Roman avizat în anul 2009

- Alte studii

- Studiul geotehnic
- Studiul istoric și de evoluție urbană
- Studiu de volumetrie și metode de valorificare a monumentelor istorice din zona protejată instituită prin P.U.G.

## CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Prevederile programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată, P.U.G - ul Municipiului Roman include zona vizată cuprinsă în «zona de protecție G» respectiv cea cuprinsă între străzile Miron Costin și Aprodu Purece la vest, intersecția străzii Sucedava cu strada Republicii și strada Ștefan cel Mare la nord, strada Petrodava (Bradului) la sud și strada Aprodu Arbore la est, în suprafață de 33 420,00 mp.

Conform P.U.G. pentru orice demers în zona protejată a Halei Centrale Roman, se va întocmi o documentație P.U.Z. care să precizeze modul de intervenție în zonă în scopul punerii în valoare al monumentelor istorice, restaurarea și conservarea monumentelor, al clădirilor cu valoare arhitecturală și istorică din zonă. Regenerarea zonei pentru realizarea unei corecte zonificări privind activitățile comerciale, zonele de rezidență, circulațiile pietonale și carosabile, eliminarea suprapunerii unor funcțiuni antagonice, eliminarea adaosurilor mai noi la construcții care duc la supraaglomerare urbană sau la deconstrucția unor spații.

Întreaga zonă, cuprinsă între străzile Miron Costin și Aprodu Purece la vest, intersecția străzii Sucedava cu strada Republicii și strada Ștefan cel Mare la nord, strada Petrodava (Bradului) la sud și strada Aprodu Arbore la est, s-a constituit la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului XX ca zonă comercială dominată de construcția Halei Centrale - 1912 dar și de existența unor construcții mai vechi cum ar fi Casa Rollrich sau de alte construcții, acum dispărute, cu caracter mixt, rezidențial, comercial sau de ateliere meșteșugărești care deserveau principala stradă comercială a Romanului. Zona s-a dezvoltat pe un substrat mai vechi medieval, ce este vizibil ca tramă stradală prin existența nucleelor vechilor bresle sau comunități - cum ar fi comunitatea evreiască (Sinagoga Mare Leipzinger) și sărăcimea orașului grupată în jurul bisericii Sfântul Nicolae. La începutul secolului al XX-lea avântul dezvoltării economice al orașului a dus la edificarea Halei Centrale – construcție emblematică și foarte modernă pentru acea vreme, realizată ca un ansamblu format din construcția principală, înconjurată în semicerc de la est la vest de construcții parter și subsol - prăvăliile negustorilor. În mijloc, între construcția centrală și acestea era un platou destinat producătorilor. Aprovizionarea se realiza prin partea de vest dinspre strada Aprodu Arbore fiind utilizată diferența de nivel dintre aceasta și strada Sucedava. Pe strada Sucedava în fața Halei erau construcții parter sau parter și etaj cu rol de prăvălii și ateliere meșteșugărești dar și zone rezidențiale ale unor negustori din care se păstrează doar Casa Rollrich. Suprafețe mari erau destinate Sinagogii Leipzinger. Paralel cu actualul pietonal Ștefan cel Mare pe acea vreme principala stradă negustorească, zone cu atrepozite, ateliere meșteșugărești sau ateliere meșteșugărești la parter și locuință la etaj.

În mare parte această zonă este sit arheologic cu elemente începând din neolitic.

De asemenea zona din jurul străzii Ștefan cel Mare și dintre aceasta și strada Sucedava există vestigii subterane ale cartierului medieval.

După al doilea Război Mondial zona era déjà distrusă. Activă rămâne strada Ștefan cel Mare ca stradă comercială (la nord) și funcțiunea Halei Centrale. În jurul acesteia pe terenurile rămase

virane se extind activități ale producătorilor liberi pentru desfacerea de produse și construcții provizorii.

În perioada 1977-1984, în zonă se realizează un amplu proiect de regenerare urbană. Astfel spre nord se construiește pietonalul Ștefan cel Mare bordat cu blocuri de locuințe cu 6-8 niveluri ce au la primele două niveluri spații comerciale. În lungul străzii Sucedava, mai precis între strada Sucedava și strada Aprodu Arbore se construiesc blocuri de locuințe din panouri mari, unele dintre acestea cu spații comerciale la parter. În partea vestică a zonei se păstrează Hala Centrală, iar la sud - vest sunt amplasate blocuri cu 4 etaje fără spații comerciale la parter. Blocuri de 4 etaje fără spații comerciale la parter se construiesc și pe strada Ștefan cel Mare unele dintre acestea obturând Sinagoga Leipzinger și invadând situl bisericii Sfântul Nicolae. Zona se populează până în anul 1990 cu construcții provizorii pentru garaje sau centrale termice, acestea obturând complet cele două elemente valoroase de arhitectură amintite.

În fața Halei Centrale se extinde o zonă a pieței de producători. După anul 1990 se ia hotărârea acoperii pieței. Aceasta este despărțită de Casa Rollrich și de zona de magazine (pe direcția est - vest), magazine realizate la începutul secolului al XX-lea. Cele două piețe au destinația de piață de legume/fructe/flori iar cealaltă, mereu în extindere, este o galerie pentru mici meșteșugari de produse nealimentare. La acestea se mai alipesc magazine pentru desfacere pește și de alimentație publică.

După anul 2012 se refac anvelopele piețelor acestea devenind elemente vernaculare, mereu adăugite.

În anul 2015 se execută în partea de est al amplasamentului un parcaj suprateran - platformă metalică pe două niveluri.

Dat fiind că noile piețe sunt la diferență de nivel față de nivelul de călcare al străzii Sucedava, piața din jurul Halei Centrale este izolată de piața nouă printrun zid de sprijin construit în zona de delimitare al trotuarului estic al pieței. La strada Sucedava, stradă ce străbate orașul de la nord la sud, în plin trafic, sunt amenajate accese în parări în lungul străzii iar în zona Halei Centrale în 50 m sunt amplasate cca 5 semne de circulație cu cedează trecerea, trecere de pietoni și două stopuri. Există o suprapunere a circulației de aprovizionare cu cea pietonală, carosabilă și cu accesul la parcare. Casa Rollrich - monument istoric, este modificată și adăugită spre est cu anexe, spre vest cu o ospătărie realizată din sticlă și aluminiu iar spre vest este înghesuită de tarabe pentru fructe și flori. La blocurile din strada Ștefan cel Mare, adiacente pieței, spre vest, sunt realizate adaosuri la parter (din metal și sticla) pentru mici magazine, cu expunerea mărfii și pe trotuar. Containerul de gunoi al pieței noi este în trecerea pietonală dinspre vest.

Zona este destructurată și este necesară regenerarea urbană cât și restaurarea monumentelor Hala Centrală, a Sinagogii Leizinger, a magazinelor de la începutul secolului XX ce se mai păstrează, a Casei Rollrich cu eliberarea de alte adaosuri și restaurarea acesteia.

Este necesară reglementarea modului de realizare al construcțiilor, al adaosurilor și al realizărilor eteroclite ce găzduiesc piața nouă sau alte elemente urbane ce pun în valoare monumentele.

Realizarea unei circulații pietonale corecte între acestea, cu separarea circulației pietonale de circulația carosabilă.

Evoluția viitoare a zonei se estimează prin:

- Păstrarea caracterului zonei preponderent comercial dar cu punerea în evidență al monumentelor istorice din zonă - Hala Centrală, Casa Rollrich, Sinagoga Leipzinger, în contextul în care construcțiile pentru piața nouă sunt legate între ele doar pietonal la nivel cu Hala Centrală, iar circulația carosabilă de transit sau parcare pentru aprovizionare sunt duse la un nivel subteran. În acest fel va putea fi păstrat accesul din străzile Aprodu Arbore, Aprodu Purece și Miron Costin, străzi adiacente străzii Sucedava. Se va îmbunătăți zona rezidențială existentă spre est spre strada Ștefan cel Mare prin eliminarea construcțiilor parazitare, prin regenerarea spațiilor verzi, prin refacerea fațadelor construcțiilor.

Această zonă comercială va fi atrăgătoare pentru dotări și servicii.

Locuințele și spațiile comerciale existente se pot transforma după caz, în sensul executării de reparații, refaceri ale fațadelor, realocări ale funcțiunilor de bază – înlocuirea prin funcțiuni ce se cer în zonă - mici dotări pentru alimentație, spații pentru birouri, mici zone pentru activități social-culturale sau comerciale. Zonele virane, în limita reglementărilor, vor putea fi de asemenea ocupate de construcții noi.

Prin P.U.G., conform regulamentului, pentru zona «G» și «Situl protejat al Halei Centrale» sunt permise activități comerciale, desfacere produse de către producători - piață agroalimentară, activități lucrative de mică anvergură, mici activități comerciale de alimentație publică, social/culturală, astfel contribuind la dezvoltarea zonei dar cu păstrarea țesutului urban mai vechi.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona face parte din U.T.R. 6 a orașului Roman.

Conform zonării realizate prin P.U.G., face parte din zona «G» - «Hala Centrală».

Zona dispune de două centre de polarizare - Hala Veche și Hala Nouă, cu aceeași funcțiune, despărțite de artera de circulație a străzii Sucedava.

- Căi de comunicație existente

Căile de comunicație sunt: strada Sucedava, strada Aprodu Arbore, strada Aprodu Purece și strada Miron Costin. Calea de acces majoră este strada Sucedava ce se intersectează la nord cu străzile Oituz (ce duce spre centrul civic), Aprodu Arbore și Aprodu Purece. Ultimele străzi menționate delimitează zonele spre est și vest care sunt mai vechi și sunt bordate de construcții cu aliniamente generale stabilite. Căile de comunicație sunt bine întreținute și au structura rutieră din asfalt.

Traficul carosabil în zonă este mare, mai ales pe străzile Sucedava și Aprodu Arbore, prima fiind principala cale de tranzit a orașului Roman iar a doua servind la aprovizionarea pieței noi.

Piața Veche-Hala Centrală, se aprovizionează prin strada Aprodu Purece. Străzile existente, în special strada Sucedava, nu fac față traficului de tranzit și pietonilor, suplimentat cu zona de parcare din fața piețelor, cu zona de aprovizionare a Halei Vechi și a pieței noi. În acest scop este necesară separarea circulației de tranzit de circulația de aprovizionare, de parcări și de circulația pietonală.

Față de P.U.G-ul avizat se solicită următoarele noi reglementări, reglementări ce țin de P.O.T-ul sau C.U.T-ul zonei impus prin P.U.Z. Dezafectarea unor construcții vernaculare, evitarea

realizării pe același lot de teren de funcțiuni antagonice. Modificarea aliniamentelor de pe loturi numai pentru construcțiile noi care să permită vizibilitatea spre monumente. Păstrarea aliniamentelor pentru construcțiile existente. Modificarea configurației zonei construibile. Realizarea unei legături vizuale și pietonale între Hala Veche și construcțiile pieței noi. Se v-a urmări ca realizarea construcțiilor pentru piața nouă să se facă în sistem monobloc, cu spații comerciale pentru producători realizate pe funcțiuni compatibile, cu aprovizionarea realizată la nivelul demisolului și cu spații comerciale la parter eventual mezanin/etaj. Vor fi restaurate monumentele, clădirile de interes istoric, arhitectural sau ambiental, lăsându-se spații de vizibilitate.

- Situația administrativă

Loturile de teren sunt situate pe teritoriul administrativ și intravilan al Municipiului Roman.

- Situația juridică

Loturile de teren sunt în proprietatea privată a statului, al persoanelor fizice, al unor instituții sau societăți comerciale după caz.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- Geografic și geomorfologic

Amplasamentul este situat în zona centrală a Municipiului Roman pe terasa a II – a a râului Moldova și se încadrează din punct de vedere geomorfologic în unitatea Culoarul Roman-Adjud din regiunea Podișului Sucevei. Deși suprafața este plană și orizontală, sistematizarea verticală și orizontală existentă înlătură riscul de inundare în sezoanele bogate în precipitații.

Din punct de vedere geotehnic amplasamentul se caracterizează prin existența sub stratul de umplură eterogenă de suprafață de 0,80 ÷ 0,90 m grosime, a unui strat de praf argilos loessoid galben cu concrețiuni calcaroase precipitate, plastic consistent, sensibil la umezire, grupa A, cu compresibilitate mare în stare inundată, care are grosimea de aproximativ 4,50 m. Urmează în adâncime o argilă cafenie plastic vârtoasă cu incluziuni nisipoase ruginii, prezentă până la adâncimi de 10,00 ÷ 11,00 m. În poziție subiacentă este un strat de praf nisipos și nisip fin cenușiu-ruginiu cu elemente de pietriș mic și mijlociu în bază, cu grosimi de aproximativ 1,5 m. Apa subterană se găsește la adâncimea de peste 6,00 m față de suprafața terenului și nu afectează terenul la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia.

- Caracteristici macroseismice

Conform prevederilor Hărții zonării României în termeni de valori de vârf ale accelerației pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani (Codul de proiectare seismică P100/1/2006), terenurile din Municipiul Roman se caracterizează prin

- $ag = 0,20 g$  - valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure,
- $Tc = 0,7 s$  - perioada de control (colț).

Adâncimea maximă de îngheț este 1,10 m de la suprafața terenului (STAS 6054 -77).

- Încărcările date de vânt

Conform Codului de proiectare NP-082-04, presiunea de referință a vântului pentru



amplasamentul care face obiectul prezentului studiu este 0,7 kPa mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

- Încărcările date de zăpadă

Conform Codului de proiectare CR 1-1-302005, încărcarea din zăpadă pentru Municipiul Roman este 2,5 kN/mp pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

- Categoria geotehnică și riscul geotehnic

Având în vedere prevederile din Normativul NP 074-2007, s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție/teren și a rezultat categoria geotehnică 2 iar riscul geotehnic este moderat. În zona cotei de fundare terenul este caracterizat printr-o porozitate de 46,37 % sub fundație și de 46,73 % lângă fundație. Indicele porilor are valoarea de 0,87 sub fundație și 0,88 lângă fundație. Greutatea volumică în stare naturală este  $\gamma = 17,54 \text{ kN/m}^3$  lângă fundație iar în stare uscată  $\gamma_d = 14,20 \text{ kN/m}^3$ .

- Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidro-geologic, pe teritoriul orașului Roman, apele subterane pot fi împărțite în două mari categorii:

- straturi acvifere captive de stratificație;
- straturi acvifere freatice.

Apa subterană este prezentă la adâncimea de peste 6,00 m, astfel încât nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acestuia.

- Clima

Municipiul Roman și prin urmare zona amplasamentului se încadrează în microclimatul de tip temperat – continental, subzona climatului de silvostepă și stepă, unitatea teritorială având accente secetoase cu temperaturi mai ridicate vara și moderate iarna.

Din punct de vedere tehnic, raionarea climatică a teritoriului național, încadrează Municipiul Roman în următoarele zone climatice:

- vânt zona "C" - STAS 10101/21-92 ( anexa A);
- zăpadă zona "C" - STAS 10101/20-90 (anexa B);

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

- Caracteristici geotehnice

Din interpretarea rezultatelor încercărilor de laborator efectuate pe probe din teren recoltate cu ocazia executării prospecțiunilor, se pot afirma următoarele:

- în suprafață se găsește un strat umplutură de pământ cafeniu cu fragmente de pietre și cărămizi cu grosimea de 0,8 ÷ 0,9 m,
- urmează un strat de praf argilos loessoid galben cu concrețiuni calcaroase precipitate, plastic consistent, sensibil la umezire grupa A, cu compresibilitate mare în stare inundată și care măsoară grosimea de 4,40 m.
- apa subterană este prezentă la adâncimea de peste 6,00 m, astfel încât nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acestuia.

- Riscuri naturale - seismic

Având în vedere prevederile din Normativul NP 074-2007, s-a determinat categoria geotehnică

2 iar riscul geotehnic este moderat.

#### **2.4. Circulația**

Căile de comunicație sunt străzile Sucedava, Aprodu Arbore, Aprodu Purece și Miron Costin. Căile de acces majoră este strada Sucedava ce se intersectează la nord, în zona studiată, cu străzile Oituz (ce duce spre centrul civic), Aprodu Arbore și Aprodu Purece. Ultimele străzi menționate delimitează zonele spre est și vest care sunt mai vechi și sunt bordate de construcții cu aliniamente generale stabilite. Căile de comunicație sunt bine întreținute și au structura rutieră din asfalt. Traficul carosabil în zonă este mare, mai ales pe străzile Sucedava și Aprodu Arbore, prima fiind principala cale de tranzit a orașului Roman iar a doua servind la aprovizionarea pieței noi.

Piața Veche-Hala Centrală se aprovizionează prin strada Aprodu Purece. Străzile existente, în special strada Sucedava, nu fac față traficului de tranzit și pietonilor, suplimentat cu zona de parcare din fața piețelor, cu zona de aprovizionare a Halei Vechi și a pieței noi. În acest scop este necesară separarea circulației de tranzit de circulația de aprovizionare, de parcuri și de circulația pietonală.

O problemă sunt parcajele pentru aprovizionare din zona străzilor Sucedava - Aprodu Arbore. Acestea sunt în număr de 120 dar nu fac față afluenței de mașini venite pentru aprovizionarea pieței (care staționează în special pe aceste străzi deși sunt oferite condiții pentru staționare pe străzile Aprodu Purece și Curtea cu Căruțe) sau afluxului de public venit pentru aprovizionare.

O altă problemă o constituie intersecția străzilor Sucedava, Oituz, Aprodu Arbore și Aprodu Purece situate în apropierea accesului la parcare din lungul străzii Sucedava și la parcare etajată construită în extremitatea nordică a pieței noi pentru producători. Intersecția nu este rezolvată corect iar în zonă sunt conflicte generate de accesul la parcaje, treceri de pietoni sau accesului pe strada Sucedava a mașinilor ce vin din trei direcții diferite.

Strada Sucedava are un prospect de 14,00 m și o bandă pentru parcare pe partea estică. Stratul de rulare este bine executat din asfalt, refăcut în anul 2016.

Străzile Aprodu Arbore și Aprodu Purece au lățimea căii de rulare de 7,00 m iar pe strada Aprodu Arbore, în dreptul pieței noi, sunt spații de parcare pe ambele părți.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul în suprafață de 38 820,00 mp din U.T.R. 6, face parte din zona ZCPRMIS – G, din care face parte și «Hala centrală», conține următoarele construcții cu valoare arhitecturală/monumente:

- Partea centrală a amplasamentului:

*Hala Centrală, cod monument NT-II-m-B-10677*, sit construit în anul 1929 și format din Hală – S+P înalt de 9,00 m și o rotondă S+P realizată din mici magazine înșiruite, amplasate în semicerc în partea de est pentru comerțul negustoresc precum și o platformă în spațiul dintre Hală și construcțiile amintite, utilizată pentru amplasarea tarabelor producătorilor.

*Casa Rollrich, cod monument NT-II-m-B-10655*, fosta casă a negustorilor brașoveni, acum Administrația piețelor (construcția este modificată și flancată de anexe noi).

Alipit de aceasta spre nord, în lungul unei alei, se întind construcții de tipul celor din rotonda Halei Centrale, regim de înălțime parter, construcții cu valoare arhitecturală - ambientală construite tot la începutul secolului al XX-lea, acum cu acoperișul modificat din șarpantă în terasă.

În partea de sud - est a amplasamentului este Sinagoga Leipzinger ce datează din secolul al XIX - lea, construcție cu valoare arhitecturală, obturată acum de blocuri de locuințe, garaje provizorii, construcții anexate la parterul blocurilor.

Dintre aceste construcții menționate cu valoare de patrimoniu doar Sinagoga Leipzinger este neclădită. În rest, în partea de nord - vest a zonei, pe strada Arodu Purece, se păstrează construcții de la începutul secolului al XX-lea realizate ca imobile cuplate sau izolate, retrase de la fața lotului dar și construcții noi, realizate ca front la strada Sucedava care flanchează Hala Centrală – monument istoric. Restul terenului a fost naționalizat iar în perioada 1978-1986 s-au construit blocuri de locuințe cu P+4 sau P+6 etaje.

- Din punct de vedere al zonificării se observă ponderea mare a spațiilor construite și a zonelor carosabile în detrimentul spațiilor verzi aproape inexistente în zonă.

- Evoluția tramei stradale și a parcelariatului

În zona studiată s-au păstrat parcelele tradiționale numai în partea de sud - est la est de strada Arodu Arbore precum și lotul Halei Centrale în rest loturile aparțin domeniului public sau privat al Municipiului Roman. Se menține traseul principalelor străzi Arodu Arbore, Arodu Purece, Oituz, Bradului, Sucedava din etapa medievală. La prospectul străzilor în timp au intervenit operații de lărgire, reanvelopare al căii carosabile.

Analiza evoluției tramei stradale și a parcelariatului în perioada de până în anul 2000 (comparativ Schița de sistematizare și P.U.G. 1999) demonstrează că nu s-au înregistrat modificări majore în ceea ce privește trama stradală și parcelele din etapa menționată.

În prezent au loc modificări din dorința de a construi în zona centrală a Municipiului sau din modernizarea funcționalității unor construcții existente. Aceste operații afectează protecția complexului de monumente din zonele menționate ca fiind protejate. Trama stradală modernizată în anii '78 ÷ 90 se păstrează dar este insuficientă pentru accesul la diverse zone și parcele sau funcțiuni publice. Parcajele și accesele pentru obiectivele publice existente sunt insuficiente.

- Calitatea tramei stradale – configurația și gradul de conservare al tramei stradale

Trama stradală în principal s-a menținut, intervențiile în timp fiind de tipul lărgirii prospectului, finisării părții carosabile și pietonale.

Caracteristica majoră a zonei este de adaptare de la elementele de parcelare croite în perioada medievală, al acelor de la începutul secolului XX și apoi celor din perioadele 1975÷1985 și 1990÷2000.

- Evoluția fondului construit. Tipologia și caracteristicile acestuia. Amenajări

Acesta poate fi împărțit astfel:

a) - fondul vechi, construit în secolul al XIX-lea și începutul secolului XX – din care se mai păstrează Casa Rollrich, Sinagoga Leipzinger, Casa pe strada Arodu Arbore, Hala Centrală cu ansamblul de prăvălii negustorești alipit spre nord față de casa Rollrich.

b) - fondul construit din a doua jumătate a secolului XX – blocuri de locuințe, centrale termice

c) - fondul construit după anul 2000 - construcții pentru piața nouă, anexe sub forma unor partere

extinse ale blocurilor din zona pieței, garaje, construcții noi pentru sedii de firmă sau dotări de locuințe în general în pondere mică.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Echiparea edilitară a fost completată și reînnoită în a doua jumătatea secolului al XX-lea.

- Apa potabilă este asigurată din rețeaua publică din străzile Sucedava, Aprodu Arbore, Aprodu Purece, Oituz.
- Canalizarea menajeră este asigurată în prezent din rețeaua publică de o rețea mixtă de canalizare pluvială și menajeră, de conducte cu Dn1000 – strada Sucedava și Dn500 celelalte străzi.
- Alimentarea cu electricitate. Construcțiile existente sunt alimentate cu electricitate de la rețeaua stradală aeriană. În cadrul zonei sunt două posturi de transformare amplasate pe strada Sucedava.
- Alimentarea cu energie termică (CET). În zonă există rețea de alimentare cu energie termică în sistem centralizat. Sunt racordate la sistem blocurile de locuințe din zona Halei Centrale iar construcțiile noi au C.T. proprii pe gaz metan. În zonă există un punct termic de zonă ce asigură aprovizionarea blocurilor cu energie termică.
- Telefonie. Construcțiile și terenul sunt deservite de rețele de telefonie mobilă și rețeaua de telefonie fixă Telecom.

## **2.7. Probleme de mediu**

Succint problemele de mediu se prezintă ca fiind:

- Protecția apelor. În principal problemele privind protecția apelor rezultă din proasta amenajare a pieței noi, existând posibilitatea de a se infiltra în sol apă cu resturi de la spălarea legumelor/fructelor sau al altor elemente ce rezultă din amplasarea direct pe trotuare a mărfii. Rețeaua de canalizare pluvială și menajeră, aprovizionarea cu apă curentă cu care este dotată zona, protejează apa subterană de infiltrații poluante. Amplasarea resturilor menajere sau de altă natură în containere specializate în selectarea pe tipuri de deșeuri, care sunt în număr insuficient, fără a se respecta normele sanitare și amplasate în calea circulației pietonale, deși se dorește a fi o măsură ecologică de colectare. De asemenea existența în spatele Halei Centrale a zonei unde se vând animale vii, fără măsuri minime de protecție (sol, aer sau apă) și fără condiții pentru depozitarea lor, nu constituie un aspect pozitiv.
- Protecția solului. În general clădirile din zonă nu au caracter poluant. Hala Centrală are un sistem de evacuare al deșeurilor prin P.G. situate în subsol, eficiente și ecologice. Zona piețelor noi situate la est de strada Sucedava se confruntă cu adevărate depozite insalubre care afectează cadrul natural. De asemenea gestionarea deșeurilor nu se face conform normelor, în special pentru terenurile și construcțiile foarte degradate din partea de vest a Halei Centrale.
- Protecția aerului. Circulația este locală, fără a avea implicații privind noxele emise în atmosferă. În zonă nu există surse poluante pentru aer.
- Protecția împotriva zgomotului. În zonă nu sunt surse de poluare sonoră, fiind o zonă de

locuințe, de dotări administrative, social/culturale, alimentare sau de alimentație publică. Reabilitarea și amenajarea zonei nu va fi o sursă de poluare sonoră, prin natura principală a activitatilor ce se propun.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Zona de amplasare al terenului studiat face parte din Municipiul Roman, în U.T.R.6, și «Situl protejat al Halei Centrale – G», zona ZCPRMIS cu destinație preponderentă pentru activități agroalimentare, alimentare sau de alimentație publică.

Populația dorește reabilitarea funcțională a zonei, eliminarea funcțiilor antagonice existente și al transformării construcțiilor cu destinație agroalimentară pe criterii de funcționalitate modernă, cu punerea în valoare a monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală. De asemenea se simte necesitatea păstrării unor mici activități pe lângă funcțiunea predominantă în special legată de zona de locuințe, cum ar fi mici activități familiale, activități social/culturale, instituții publice, diverse servicii de prestări pentru populație.

Este stringentă rezolvarea conflictului între circulația pietonală, carosabilă, de parcare, de acces la spațiile agroalimentare și circulația carosabilă. Separarea circulației mari de tranzit (al străzii Sucedava) de celelalte tipuri de circulație de mai mică anvergură din zonă.

### **2.9 Studii de fundamentare**

Studiile de fundamentare efectuate sunt:

- Studiul geotehnic
- Studiul topografic
- Studiu preliminar de constatare a stării tehnice al imobilelor monumente istorice sau cu valoare istorică, memorială sau arhitecturală
- Studiul istoric și de evoluție urbană
- Studiul de volumetrie, elemente funcționale, punere în valoare al monumentelor istorice din zonă care se anexează.

## CAPITOLUL 3. REGLEMENTĂRI

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Concluzii ale studiului geotehnic

Amplasamentul studiat are stabilitate generală și locală asigurată și nu este inundabil datorită sistematizării verticale și orizontale existente.

Construcțiile sunt fondate în stratul de praf argilos loessoid galben, cu concrețiuni calcaroase precipitate, plastic consistent, sensibil la umezire, grupa A, cu compresibilitate mare în stare inundată, la adâncimea de 2,10 m sub cota terenului amenajat, (corpul principal), respectiv 2,00 m (corpul secundar), fiind îndeplinite condițiile din Normativul P7-200, referitoare la condițiile de fundare ale construcțiilor pe terenuri loessoide sensibile la umezire.

În cazul zonei Halei Centrale, a străzii Sucedava ca subtraversare și a unor parcaje pentru aprovizionare sau publice la cota subtraversării, se vor executa la faza studiu de fezabilitate în secțiunea de studii speciale pentru punerea în siguranță a construcțiilor care se păstrează în zonă.

Pentru evitarea infiltrării apelor de suprafață la cotele de fundare în cazul reabilitărilor sau a construcțiilor noi se vor lua următoarele măsuri:

- refacerea acoperișelor, a jgheaburilor și a burlanelor astfel încât precipitațiile lichide să fie colectate și evacuate dirijat la un emisar în funcție (în cazul reabilitărilor),
  - trotuarele vor fi refăcute, cu pantă de minim 2% spre exterior și vor fi echipate cu rigole impermeabile în care să se acumuleze apele colectate de pe acoperiș. Se va realiza o etanșare cât mai bună a rosturilor dintre trotuar și corpul clădirii.
  - sistematizarea verticală și în plan a teritoriului prin asigurarea colectării și evacuării rapide de pe întreaga suprafață construită a apelor din precipitații și a eventualelor pierderi masive ale instalațiilor în aer liber, către un emisar în funcție, prin prevederea de pante de minim 2%.
- După eventualele intervenții asupra fundațiilor, în jurul acestora se vor executa umpluturi de pământ galben compactat în straturi de 15÷20 cm până la obținerea unui grad de compactare de minim 92% pentru fiecare strat. Umiditatea pământului galben utilizat să fie cât mai aproape de umiditatea optimă de compactare, în cazul terenului din amplasament de 19÷20%.

Legăturile dintre rețelele de apă sau termice exterioare și instalațiile de încălzire din interiorul clădirii se realizează de tip elastic, pentru a permite tasarea diferențiată a conductelor și a clădirii. Legăturile se montează în canale de protecție, necirculabile, realizate astfel ca să permită tasarea diferențiată a canalelor de protecție și a clădirii, având panta spre căminele de racord sau de branșament amplasate pe rețelele exterioare.

Având în vedere stabilitatea generală și locală a terenului și faptul că tasările sunt practic consumate din cauza vechimii clădirii, se va institui un program special de urmărire a comportării în timp a construcției pentru observarea tasării diferențiate peste limita maximă admisă, concretizate prin apariția fisurilor la clădirile existente ce datează de la începutul secolului XX.

Pe parcursul execuției este necesar a se realiza pe bază de contract de asistență tehnică, monitorizarea geotehnică a execuției în conformitate cu prevederile din Normativul NP 074-2007, prin care să se adapteze, dacă este necesar, detaliile de execuție în funcție de condițiile

geotehnice întâlnite și de comportarea lucrărilor în faza de execuție.

- Concluzii ale studiului topografic

Studiul s-a făcut în coordonate determinate cu ajutorul sistemului G.P.S. (system coordinate stereo 70), plan de referință Marea Neagră. Planul a fost verificat și înregistrat la A.N.C.P. Roman.

- Studiu preliminar de constatare a stării tehnice al imobilelor monumente istorice sau cu valoare istorică, memorială sau arhitecturală

S-a făcut o evaluare preliminară a construcțiilor existente care vor fi restaurate.

- corpul principal al *Halei Centrale* are structura din zidărie portantă. Corpurile pentru magazine (rotonda) idem are structură din zidărie portantă cu elemente adăugate în a doua jumătate a secolului al XX-lea din cadre din beton armat și închideri din materiale perisabile (table, material plastic, b.c.a.). Construcția principală a fost reparată (ultima după anul 2000) iar în prezent s-a executat o expertizare tehnică și se înlocuiesc luminatoarele degradate.

- *Casa Rollrich* este fisurată și are probleme privind infiltrațiile de apă. Adăugirile și alipirile dinspre vest și est au dus la accentuarea fisurării zonei centrale a casei.

- *Sinagoga Leipzinger* Construcția are structura din zidărie și acoperirea cu șarpantă din lemn. Nu s-a mai intervenit la aceasta din anul 1980, este avariată, fisurată și are probleme privind infiltrațiile de apă.

- Construcțiile cu magazine la parter în lungul aleii de acces din piața nouă. Sunt construcții cu structură din zidărie portantă ce datează de la începutul secolului al XX-lea. Acestea prezintă fisuri, infiltrații de apă fiind reparate după anul 1990. Acestea au finisajele exterioare degradate cauzate de infiltrațiile de apă și de intervențiile neprofesionale. Elemente de finisaj precum tencuiala groasă în praf de piatră și ultimul strat aplicat fiind de var lavabil au dus la exfolieri și parțial la compromiterea structurii pereților.

Construcțiile noi se pot încadra în următoarele categorii:

- construcții valoroase din punct de vedere arhitectural ce se încadrează în zona cu monumente, au volume și finisaje adecvate, valoroase;
- construcții executate ca elemente protective de acoperire cu adăugiri repetate și au devenit elemente de destructurare urbană;
- construcții cu o volumetrie bună dar cu finisaje și spații urbane adiacente degradate;
- construcții la care s-a intervenit neprofesional.

- Studiul istoric și de evoluție urbană pentru punerea în valoare a monumentelor concluzionează:

- Este necesară înlăturarea anexelor ce denaturează, sufocă monumentele istorice.

- Este necesară desfacerea și refacerea volumelor pentru funcțiunile halei noi prin realizarea unor construcții monobloc care să degajeze și să pună în valoare monumentele istorice din zonă cu realizarea unei hale agroalimentare pentru producători de zi care să înglobeze piața construită actual, parcajul (construcție neterminată existentă în partea de nord a amplasamentului).

- Spre sud, față de această construcție, să se degajeze spațiul spre casa Rollrich care îi va pune în evidență fațada dinspre piață.

- Spre vest construcția pieței noi, prin fațada, sa va pune în evidență Hala Centrală monument istoric. Spațiul liber dintre cele două construcții va fi organizat ca un pietonal, cu spații verzi.
- În partea de sud - est al amplasamentului actuala piață de legume/fructe se va dezafecta, ea fiind înglobată în noua construcție. Deasemenea se vor dezafecta construcțiile provizorii dinspre vest, dinspre strada Aprodul Arbore.
- Se va restura Casa Rollrich iar în fața acesteia se va organiza un scuar.
- Locul construcțiilor provizorii și insalubre din strada Aprodu Arbore va fi luat de parcaje de zi pentru public (minim 40 locuri de parcare). Vor fi dezafectate toate construcțiile provizorii lipite de parterul blocurilor de locuințe din zonă, toate garajele din tablă, executate în construcții provizorii.
- Spre strada Sucedava în zona amenajată cu rol pietonal se va realiza piața de flori ce va avea spre Hala veche o fațadă specifică care să pună în valoare Hala Centrală și casa Rollrich (eventual vitrină cortină din sticlă), cu zone laterale deschise, eventual protejate iarna de panouri din sticlă amovibile.
- În zona Sinagogii Leipzinger se vor dezafecta construcțiile pentru garaje realizate abuziv iar Sinagoga va putea fi pusă în valoare în context cu casa Rollrich din parcursul străzii Aprodu Arbore.

### **3.2.Prevederi ale P.U.G.**

- Caracterul zonei

Amplasamentul este U.T.R. 6, zona ZPRMIS-G și “ Hala centrală”

În zonă sunt predominante spațiile comerciale agroalimentare, alimentare, nealimentare sau de alimentație publică dar sunt și instituții publice, mici ateliere, birori pentru servicii pentru populație.

- Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- spații comerciale cu regim de înălțime maxim P+2, în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult;
- amenajări aferente locuințelor (căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri, lucrări tehnico-edilitare);
- circulații pietonale separate de cele carosabile sau de aprovizionare.

- Utilizări admise cu condiționări

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

- funcțiunea existentă să nu stânjenească vecinătățile sau în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și ale amenajărilor precum și o mai bună integrare în zona protejată.

- Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și



mărfuri, au program prelungit după orele 22,00 sau poluează;

- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare ale deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe (inflamabile sau toxice);

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Condiții de amplasare, echipare și conformare ale clădirilor, caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor sub 150 mp care pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una din parcelele adiacente.

Se consideră construibile parcelele având minim 150 mp, și un front la stradă de minim 8,00 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale, de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite prin P.U.Z.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi amplasate pe limitele conforme Regulamentului P.U.Z

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor fi amplasate pe limitele conforme Regulamentului P.U.Z.

- Circulații și accese

Circulațiile vor fi stabilite conform Regulamentului din P.U.Z.

- Staționarea autovehicolelor

Va fi stabilită conform regulamentului din P.U.Z.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Va fi stabilită conform Regulamentului din P.U.Z.

Se admit depășiri de 1÷2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Aspectul exterior al clădirilor

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaje, publicitate. În această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană. Pentru clădirile noi aspectul v-a fi stabilit conform regulamentului din P.U.Z.

- Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se recomandă la clădiri dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să se facă la canalizarea pluvială, pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile ale cablurilor TV.

- Spații libere și spații plantate

Se va majora cuantumul spațiilor verzi conform Regulamentului de urbanism al P.U.Z. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel încât gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 m sau vor avea înălțimea dominantă a gardurilor de pe strada respectivă. Gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu. Pentru monumente se va reface pe cât posibil împrejmuirea originală sau o împrejmuire în stilul monumentului

- Posibilități maxime de ocupare și utilizare ale terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (conform P.U.Z.)

**P.O.T. maxim conform P.U.G. = 50%**

Coeficient maxim de utilizare al terenului (conform P.U.Z.)

C.U.T. maxim se menține în limitele existente

**P+1 → C.U.T. maxim conform P.U.G. = 0,75**

În legătură cu monumentele și zonele protejate se dispune:

#### Cercetarea

Cercetarea arheologică a zonei conform ariei prezentate în pl. **U2**

Cercetarea arheologică și istorică va asigura punerea în valoare a vestigiilor, luarea măsurilor corecte de restaurare al „Imobilului principal ” și al sitului ca loc arheologic, spațiu urban, arhitectural

#### Protejarea

Privește:

**1** Țesutul urban, cadrul natural valoros al zonei studiate

**2** Zonele din jurul monumentelor puse în valoare prin restaurare și instituirea unui cadru urban care să îl valorifice

**3** Monumentele în sine, formate din construcții din lista monumentelor, vor fi privite singular ca și ansambluri împreună cu siturile, loturile și elementele noi de valorificare propuse în baza cercetării istorice

#### Conservarea

Conservarea și restaurarea implică componentele monumentelor formate din fațade, spații interioare, acoperiș, elemente valoroase de tâmplărie și elemente decorative valoroase

#### Restaurare, reconstrucție

Această atitudine se va lua față de clădirile aflate pe lista monumentelor istorice valoroase

enumerare: Hala centrală, Casa Rollrich, Sinagoga Leipzinger, magazinele din zona Halei Centrale

- Punerea în valoare a arhitecturii existente

Se va realiza prin executarea de reparații, renovări de fațade la imobilele monument și la anexe cu utilizarea de elemente ale arhitecturii tradiționale după proiecte de specialitate.

Realizarea unor dotări cu păstrarea arhitecturii tradiționale și punerea în valoare a clădirii principale.

Prevederea de restaurări, reabilitări și consolidări pentru toate monumentele istorice ale zonei.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural al zonei analizate este constituit din fondul construit al zonei, din zona studiată formată din locuințe și clădiri cu alte destinații, cu regim de înălțime parter, parter și un etaj sau cu 3÷6 niveluri, din monumente sau alte clădiri cu valoare arhitecturală. Locuințele sau alte clădiri au în față, lateral sau în spatele lotului grădini, acesta fiind un caracter al zonei.

Prin P.U.Z.:

Se vor păstra și amenaja grădinile de pe loturi unele dintre acestea având un caracter special de punere în valoare al spațiilor publice sau al monumentelor. În cazul monumentelor, amenajările de spații verzi sau de mobilier urban vor avea un caracter special urmărind încadrarea în epocă a sitului sau a monumentului și punerea lui în valoare.

În zona dintre Hala Centrală și noile construcții ale pieței pe dala pietonală care se constituie prin amenajarea străzii Sucedava ca subtraversare, se vor amenaja spații verzi, un scuar, eventual o oglindă de apă, ce va crea posibilitatea accesului pietonal dintr-o zonă în alta și vor pune în valoare monumentele istorice din zonă.

Se vor majora spațiile verzi pe total zonă studiată la minim 10% din totalul terenului. Pentru majorarea peste acest procent, până la cca 14 %, se vor putea realiza grădini, spații verzi publice pe terasele noilor construcții ale pieței nou edificate.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin P.U.Z. se prevede modernizarea intersecției străzii Sucedava cu străzile Aprodu Arbore, Aprodu Purece și Oituz. Realizarea străzii Sucedava din stradă de tranzit în subtraversare legată de spații de acces și parcare în zona pieței noi. Remodelarea străzii Aprodu Purece în zona de intrecere cu strada Sucedava, în zonă de spații agroalimentare, parcare autovehicole – conform normativ – cca 300 locuri, din care în subteran – 200 locuri, accese la platformele gospodărești ce se vor amenaja.

La loturi, după posibilități, se va prevedea un acces principal pentru parcare și unul secundar pentru platforma gospodărească sau același acces pentru parcare și platformă gospodărească. Parcarea pe lot se prevede în spații înierbate. Garajele se prevăd comasat, în construcții adecvate zonelor iar pentru clădirile noi de preferabil comasat cu celelalte funcțiuni ale clădirilor. Se vor face accese pietonale la loturi, pentru personal, aprovizionare, locuitori sau public după caz. Prevederea unei zone pietonale între Hala Centrală și piețele noi refăcută cu altă volumetrie. Prevederea unei zone pietonale, accidental carosabile al aleii din fața magazinelor vechi.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Conform planșelor **U 2, U3** în cadrul terenului studiat se instaurează U.T.R. 1- zona Halei Centrale Roman.

Din analiză se evidențiază următoarele probleme care se reglementează:

<p><b>SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI</b></p> <p><b>FONDUL CONSTRUIT</b></p> <p>-monumente in proprietatea statului sunt deteriorate si nu se executa lucrari de restaurare ci doar reparatii fara profesionalism,privind culorile, materialele folosite , adaosuri pentru adaptarea la o functionalitate actuala</p> <p>-monumente in proprietate privata sunt deteriorate, materiale utilizate la reparatii, detalii eludeaza, prin interventii neprofesionale principiile de restaurare</p> <p>-sunt constructii cu valoare arhitecturala si ambientala ce trebuiesc reabilitate, restaurate, pentru pastrarea valorii ambientale de epoca</p> <p>-fond construit in general construit haotic , cu probleme privind transformarile in timp si corelarile de compatibilitate functionala. In prezent multe imobile din zona protejata s-au transformat fara a se tine cont de Prevederile PUG</p> <p>-constructiile de la inceputul sec. al XX-lea alterneaza cu improvizatii noi, multe din ele constructii metalice sau din tabla, fara a se tine cont de o corelare pentru crearea unui continuum urban</p> <p>-volumetric- probleme privind RAPORTUL constructiilor monument sau cu valoare arhitecturala cu cele construite in perioada 1970-1990 sau in sec.XXI - nu se tine cont de alaturarea corecta ca regim de inaltime a existentului la un volum nou, la functiuni noi</p> <p>-Constructiile monumente sau cu valoare arhitecturala memoriala, ambientala au probleme:</p> <p>1. structurale;</p> <p>2. de conformare functionala</p> <p>3. de deteriorare a finisajelor interioare, exterioare</p> <p>4. infiltrati de apa ,punti termice</p> <p>5. amenajarea cadrului natural pentru evidentierea lor</p> <p>-In zona Halei Centrale ansamblul de constructii monument este compromis in partea de vest si nord prin adaosuri noi, ce s-au executat fara o preocupare de armonizare si pastrare a caracterului monumentului ,iar zona comerciala din apropiere halei Centrale improvizatii apar sub forma unor constructii metalice cu destinatie comerciala sau utilizarea improprie a unor constructii mai vechi dau un aspect dezolant</p> <p>-in jurul Bisericii sf.Nicolae, M.I. si in jurul Sinagogii s-au realizat constructii provizorii (precum garajele sau anexele de la parterul blocurilor) ce destructureaza urban zona si impiedica vizibilitatea monumentelor sau constructiei cu valoare istorica, memoriala, arhitecturala.</p> <p>-anexele improvizate cu regim de inaltime parter,langa blocurile din jurul zonei noi a halei centrale precum si diversele forme de acoperire si materializare a zonei mai noi cu piata de producatori, produc disconfort vizual,un amestec de incompatibilitati functionale , pun in inferioritate monumentele Casa Rollrich si Hala centrala, produc o destructurare urbana a zonei</p>	<p><b>REGLEMENTARI</b></p> <p><b>FONDUL CONSTRUIT</b></p> <p>restaurarea consolidarea monumentelor, a cladirilor de interes istoric, memorialistic, arhitectural si eliminarea anexelor de langa constructiile mai noi ce impiedica vizibilitatea spre monumente, le modifica situl, ambientul</p> <p>constructiile cu valoare arhitecturala si ambientala se reabiliteaza, restaureaza, pentru pastrarea valorii ambientale de epoca</p> <p>eliminarea anexelor la constructiile noi, dezafectarea zonelor construite in proprietatea primariei Roman cu incompatibilitati functionale si realizarea unor constructii noi pentru functiunea principala a zonei si aceea de comert , piata comerciala, piata pentru producatori , pe compartimente conform legistatiei</p> <p>se elimina improvizatiile mai noi la constructii , anexele din tabla, materiale perisabile , anexa ce creeaza elemente insalubre, pentru crearea unui continuum urban</p> <p>VOLUMETRIC- se va imbunatati raportul de inaltime intre constructiile noi si monumente sau constructii propuse si monumente sau constructii cu valoare arhitecturala, memoriala, ambientala</p> <p>Constructiile monumente sau cu valoare arhitecturala ambientala :</p> <p>1. structural- se vor face consolidari;</p> <p>2. functional- se vor adapta functiuni adecvate spatiului valoros sau elementelor de restaurarea atadei</p> <p>3. finisajele- se vor face operatii de restaurare , cu restabilirea originare unde este cazul sau in spiritul scopii de constructie,eliminarea infiltratiilor de apa ,punctilor termice</p> <p>4. amenajarea cadrului natural pentru evidentierea lor prin crearea de elemente construite sau amenajari urbane, spa'ii verzi care sa le evidentieze</p> <p>-in zona Halei Centrale ansamblul de constructii monument se vor realiza operatii de consolidare, restaurare, refunctionalizare,eliminarea adaosurilor la cladirea monument si a anexelor din materiale perisabile din zona alaturata ,iar zona comerciala din apropiere halei Centrale se va refaca prin realizarea ca subtraversare a strazii Sucedava si de refacerea constructiilor pentru piata de legume fructe, flor, pentru mici producatori , in armonie cu constructia Halei vechi, a casei Rollrich, si travaliilor vechi pastrate.</p> <p>-se dezafecteaza constructiile de tipu garajelor din tabla, zidarie, C. termice din jurul Bisericii sf.Nicolae, M.I. si in jurul Sinagogii precum si anexele de la parterul blocurilor ce destructureaza urban zona si impiedica vizibilitatea monumentelor sau constructiilor cu valoare istorica, memoriala, arhitecturala.</p> <p>-se desfac anexele improvizate cu regim de inaltime parter,langa blocurile din jurul zonei noi a halei centrale precum si diversele forme de acoperire si materializare a zonei mai noi cu piata de producatori de pun in inferioritate monumentele Casa Rollrich si Hala centrala, se realizeaza constructii monobloc cu functiunile necesare pietei de producatori, constructii ce vor pune in valoare monumentele si vor evita diversitatea mult prea mare de forme existenta, functiunile antagonice adapostite. Se majoreaza semnificativ zonele cu spatii verzi, amenajari urbane , pietonale</p>
<p><b>LOTURILE DE TEREN, OCUPAREA TERENURILOR</b></p> <p>-in zona studiata, loturile de teren sunt in mare majoritate in proprietatea privata sau publica a Primariei Roman sau a Consiliului Judetean Neamt ;</p> <p>-loturile de teren au un grad mare de ocupare POT, datorita "valorii terenului" situat in zona centrala a municipiului si a dorintei de a realiza o suprapunere functionala in functie de necesitati reale moderne ceea ce nu duce decat la incompatibilitati functionale;</p> <p>-gradul mare de ocupare al acestor terenuri este in detrimentul spatiilor verzi si a parcajelor, acceselor carosabile,pietonale, creerii unghiurilor de vizibilitate pentru punerea in evidenta a monumentelor;</p> <p>-aceste loturi contrasteaza cu loturi neutilizate rezultate in urma demolarilor . Acestea contribuie la un aspect dezolant al zonei.</p> <p>-chiar loturi ce apartin primariei Municipiului Roman sau regiilor Municipiului Roman au zone destructurate , terenuri virane sau cu o organizare temporara cu aspect dezolant, sau spatii verzi, spatii pietonale, parcaje au fost ocupate de anexe, constructii provizorii , constructii definitive cu aspect necontrolat , ce creeaza incompatibilitati functionale , destructurare urbana</p>	<p><b>LOTURILE DE TEREN, OCUPAREA TERENURILOR</b></p> <p>-in zona studiata, loturile de teren sunt in mare majoritate in proprietatea privata sau publica a Primariei Roman sau a Consiliului Judetean Neamt se vor putea face modificari functionale, se vor putea da reguli noi de aliniere, volumetrie finisare in scopul evidentiarii monumentelor ;</p> <p>-se va majora semnificativ ponderea spatiilor verzi iar parcajele necesare pentru aprovizionarea pietei si o parte din parcajele pentru vizitatori se vor amplasa subteran pe cat posibil.</p> <p>-se vor reglementa accesesele carosabile,pietonale, crearea unghiurilor de vizibilitate pentru punerea in evidenta a monumentelor se vor elimina incompatibilitatile functionale, suprapunerea formelor, elementelor diverse de constructie aglomerarea elementelor diverse, functiunilor incompatibile diverse. ;</p> <p>-se vor reglementa loturile rezultate in urma demolarilor in scopul majorarii spatiilor verzi, spatiilor de parcare, spatiilor urbane pietonale</p>
<p><b>CAI DE CIRCULATIE, PARCAJE</b></p> <p>Str. Sucedava pe tronsonul dintre intersectia cu str. Aprodul Arbore si str. Bradului este stragulata , in zona exista un conflict major intre : accese pietonale, circulatie majora, acces la parcaje ,accese pentru aprovizionare , intersectia cu strazile secundare mentionate , comertul liber exitis pe zona carosabila</p> <p>-in zona nu sunt locuri de parcare suficiente</p> <p>-accesele la aprovizionare se confunda cu zone de vanzare direct pe caldaram sau zone ce cantoneaza spatii insalubre pentru depozitare, vanzare</p> <p>-intersectia str. Sucedava cu strada Aprodul Purice nu este rezolvata ca circulatiecarosabila, pietonala, cadru urban</p> <p>-Pe tronsonul mentionat, str. Sucedava este cu cca 1m sub cota de calcare a spatiilor pietonale astfel incat nu se poate crea o legatura vizuala si fizic pietonala corecta intre cele doua zone ale halei - Hala veche si Piata noua pentru producatori.</p>	<p><b>CAI DE CIRCULATIE, PARCAJE</b></p> <p>- se va executa o subtraversare sberana a str.Str. Sucedava pe tronsonul dintre intersectia cu str. Aprodul Arbore si str. Bradului subtraversare amplificata cu zone de parcaje si zone destinate aprovizionarii cu marfa apietelor. La zi spatiul va fi rezolvat astfel "la nivel" intre zona noua si cea veche a pietei ca spatiu pietonal- dala urbana cu zone de spatiu verde</p> <p>-prin realizarea spatiilor anexa subterane din zona de subtrabersare a str. Sucedava se vor crea spatii pentru parcare, depozitare, acces pentru pietele pentru producatori ( legume fructe, flori, prod. ale micilor mestesugari, ) si spatii suficiente pietonale "la zi", ce nu intra in conflict cu spatiile carosabile</p> <p>-se va rezolva intersectia str. Sucedava cu str. Aprodul Purice si str.Aprodul Arbore.</p> <p>-prin rezolvarea ca subtraversare aunei dale pietonale a str. Sucedava se va rezolva problema acceselor pietonale la zi intre Hala veche si pietele noi , seva putea crea o legatura vizuala corecta intre cele doua zone ale halei - Hala veche si Piata noua pentru producatori.</p>
<p><b>UTILITATI</b></p> <p>-zona este echipata utilitar cu apa, canalizare, electricitate, iluminat public, telefonie, gaz metan;</p> <p>-traseele de instalatii sunt haotice;</p> <p>-cablurile aeriene si traseul aerian al inst. de gaz metan sunt elemente inestetice si care diminueaza valoareazonei protejate</p> <p>-densitatea stopurilor si indicatoarelor rutiere nu fac decat sa deruteze si sa ingreuneze circulatia pietonala, carosabila din zona</p>	<p><b>UTILITATI</b></p> <p>-zona se va reechipa cu instalatii de apa canalizare electrice noi in zona PUZ</p> <p>- se vor dezafecta instalatiile electrice aeriene, acestea vor fi amplasate subteran, idem instalatiile de gaz metan vor avea racordurisubterane si amplasarea SRM se va face estetic, in zone ce nu sunt evidente vizual</p>
<p><b>PROBLEME DE MEDIU</b></p> <p>-protectia apei - nu sunt probleme ;zona este echipata utilitar cu apa si canalizare; prin destinatie , constructiile de locuinte sau cele publice nu produc poluarea apei.Modul de gestionare a deseurilor in zona noua apietei de producatori poate crea probleme de poluare</p> <p>-protectia solului - nu sunt probleme ;zona este echipata utilitar; constructiile de locuinte sau cele publice ,monumentele, nu produc poluarea solului. Gestionarea deseurilor se va face conform normelor prin serviciile de salubritate. Sunt probleme generate de terenurile virane , functiuni antagonice,zone cu desfacerea improvizata a produselor agricole sau a pasarilor vii , animalelor vii de talie mica( iepuri).</p> <p>De multe ori acestea sunt surse necontrolate de de ?euri deseuri .</p> <p>-protectia aerului- sunt emisii de noxe datorita traficului pe str.Stefan cel Mare si a gestionarii incorecte a desfacerii produselor ( desfacere pe ?te langa desfacere haine, pasari si animale vii - direct in zonele de poarcare, legume fructe - amestecate cu desfacere produse mestesugaresti )</p> <p>-protectia imp. zgomotului- in zona studiata nu sunt surse de zgomot peste cele admise conform legii.Prin operatiile de restaurare a monumentelor si a cadrului urban acestora se vor lua masuri de izolare sonora</p>	<p><b>PROBLEME DE MEDIU</b></p> <p>-protectia apei - nu sunt probleme ;zona este echipata utilitar cu apa si canalizare; prin destinatie , constructiile de locuinte sau cele publice nu produc poluarea apei.Gestionarea deseurilor in zona noua apietei de producatori se va face printr-o platforma ecologica pentru deseuri amplasata subteran</p> <p>-protectia solului - se remodeleaza zonele cu conflicte de functional si se va reduce densitatea de amplasarea functiunilor .</p> <p>-protectia aerului- se reglementeaza emisile de noxe prin amplasarea str.Sucedava ca subtraversare si reducerea densitatii functiunilor, eliminarea functiunilor antagonice , gasirea unor modalitati agreeate de Agentia de protectie a mediului si Directia de sanatate publica pentru comercializarea animalelor vii</p> <p>-protectia imp. zgomotului- Prin operatiile de restaurare a monumentelor si a cadrului urban al acestora se vor lua masuri de izolare sonora .</p>

Zonele reglementate sunt:

**L1** Zona cu locuinte si dotari cu constr. cuplate sau izolate regim de înaltime P, P+1, iar pentru constructiile existente se pastreaza regimul existent de înaltime sau de admite mansardarea in anvelopa existenta, desfacere refacere pe aliniament conform PUZ

**LD2** Zona cu locuinte colective , locuinte cu spatii comerciale la parter cu P+4,P+8 E pentru care se propune reabilitarea, remodelarea fatadelor si dezafectarea anexelor recente parter

**D1M.I.** Zona de dotari a halei Centrale , M.I. , in care se propune dezafectarea anexelor noi, consolidarea si restaurarea constructiilor originare si posibil refunctionalizarea cu mentinerea functiunilor de baza( comerț alimentar desfacere produse de catre producatori, alimentatie publica)  
alinieri noi ale fronturilor construite in perioada 200-2017

**D2** Zona de dotari a pietei noi pentru care se vor executa dezafectarea constructiilor executate haotic , integrarea unor constructii in cadrul construit nou monobloc pentru a)piata pentru producatori - agroalimentara, piata pentru legume fructe si b) alimentatie publica, piata de flori, mci producatori

**D3 M.I.** zona de dotari ce include consolidarea, restaurarea, refunctionalizarea Casei Rollrich - M.I., valorificarea pravaliiilor de epoca servicii publice, dotari comerciale specifiaca inceputului de sec. al XX-le ce se restaureaza, consolideaza si se amplifica cu spatii pietonale, accidental carosabile

**D4** zona pietonala la zi peste subtraversarea carosabila, spatii acces, aprovizionare subterane

- D5** zona cu dotari administrative religioase Sinagoga Mare
- D6M.I.** zona cu dotari administrative religioase Biserica Sf.Nicloae
- U1** zona urbana publica realizata la zi prin reamplasarea str.Sucedava la o cota subterana
- C1** Carosabile , parcaje proaspat reabilitate ce se pastreaza
- C2** zona drumuri publice intersectii -ce se vor remodela ca traseu, si amplifica unele dintre ele cu spații de parcare
- C3** alei, accese carosabile sreabilitate ca spatii pietonale, accidental carosabile
- P1** parcaje - la zi
- P2** parcaje subterane
- V1** zona spatii verzi, sp. verzi de aliniament , gradini de fatada existente ce se mentin si se reabiliteaza
- SV** zona spatii verzi, amenajari peisagistice noi pentru punerea in valoare a monumentelor

#### Reglementări conform zonificării

- a) Coborârea în zona Halei Centrale, monument istoric, a străzii Sucedava la o cotă inferioară astfel încât la nivelul cotei + 0,00 al Halei, circulația între aceasta și zona nou dezvoltată să se rezolve doar pietonal. La cota coborâtă a străzii Sucedava în dreptul Halei, se vor crea câte două accese - intrare / ieșire : unul pentru aprovizionarea Halei Centrale (care are subsol la aceasta cotă) și unul pentru parcare, grupuri sanitare, aprovizionarea pieței pentru producători și parcaje pentru public. Se vor realiza cca 50 de locuri pentru public și spații utilitare pentru acces marfă, depozitare marfă, grupuri sanitare.
- b) Realizarea unei hale agroalimentare pentru producătorii de zi care să înglobeze piața actuală, parcajul (construcție neterminată din partea de nord a amplasamentului). Construcția va avea o suprafață construită de cca= 2 650,00 mp și conform studiului de volumetrie va putea avea 2 niveluri sau parțial 3. Spre sud față de această construcție se degajează spațiul spre casa Rollrich punându-se în evidență fațada dinspre piață.
- c) Spre vest piața, prin fațada sa, va pune în evidență Hala Centrală, monument istoric. Spațiul liber dintre hala nouă și cea veche, va fi organizat ca un pietonal, cu spații verzi.

În partea de sud - est al amplasamentului, actuala piață de legume/fructe se dezafectează, ea fiind înglobată în noua construcție din partea de nord a amplasamentului. Deasemenea se vor dezafecta construcțiile provizorii dinspre vest și dinspre strada Aprodu Arbore.

d) Se va restaura Casa Rollrich iar în fața acesteia se va organiza un scuar.

e) Locul construcțiilor provizorii și insalubre din strada Aprodu Arbore va fi luat de parcaje de zi pentru public (minimum 40 locuri de parcare). Vor fi dezafectate toate construcțiile provizorii lipite de parterul blocurilor de locuințe din zonă, toate garajele din tablă, executate în construcții provizorii.

f) Pe strada Sucedava, în zona construită cu rol pietonal, se realizează piața de flori, piață ce are spre Hala Centrală o fațadă specifică care va pune în valoare Hala veche și casa Rollrich (eventual protejate cu vitrină cortină din sticlă), zonele laterale deschise, protejate iarna cu panouri din sticlă amovibile. Se vor lua măsuri pentru a se permite comerțul pe tot parcursul anului. Aceasta piață va avea o suprafață de 1 000 mp. Este posibil de realizat un nivel parțial la aceasta pentru comerțul meștesugăresc.

g) În zona Sinagogii Leipzinger se vor dezafecta construcțiile pentru graje, realizate abuziv, iar clădirea va putea fi pusă în valoare în context cu Casa Rollrich din parcursul străzii Aprodu Arbore.

#### **Date sintetice orientative**

- **Pasaj rutier – strada Sucedava → cca. 2 580,00 mp**
- **Parcaje subterane + spații de depozitare marfă producători + grupuri sanitare → cca. 2 500,00 mp**
- **Parcaje subterane public → cca. 2 300,00 mp**
- **Piața pentru producători sectorizată (lactate/carne/pește/legume/fructe) = Ac → cca. 2 600,00 mp, Ad cca. → 5 000,00 mp**
- **Piața de flori → cca. 1 000,00 mp**
- **Spații pentru producătorii meștesugărești → cca. 600,00 mp**
- **Pietonal de zi → cca. 4 000,00 mp**
- **Parcaje de zi → cca. 1 760,00 mp**
- **Restaurări : Hala veche  
Casa Rollrich**
- **Modificări → modificarea sau dezafectarea construcției alipită spre est de casa Rollrich.**
- **Reabilitări → reabilitări ale fațadelor blocurilor de locuințe (în special pentru spațiile de la parter, unde au fost lipite construcții sezoniere pentru comerțul meștesugăresc).**



Pentru situația existentă se obțin următoarele valori ale bilanțului teritorial:

<b>BILANT TERITORIAL- situatia existenta</b>		
ZONA, DESTINATIA	S.TEREN	%
<b>ZONE CU CONSTRUCTII</b>	<b>11841,68MP</b>	<b>30,5%</b>
<b>TOTAL DIN CARE:</b>		
monumente istorice, cladiri de int. ist. arh	3524,14MP	
alte constructii	8317,54MP	
<b>CIRCULATII, PLATFORME, PARCARI TOTAL DIN CARE:</b>	<b>21397,58MP</b>	<b>55,1%</b>
strazi,alei	10263,75MP	
parcari publice	2188,83MP	
trotuare ,spa ii pietonale	8945,0MP	
<b>SPATII VERZI -TOTAL DIN CARE:</b>	<b>1580,58MP</b>	<b>4,1%</b>
spatii verzi pe domeniul public	497,08MP	
spatii verzi , gradini pe domeniul privat	1083,5MP	
<b>TERENURI VIRANE, FARA FOLOSINTA</b>	<b>4000,16MP</b>	<b>10,3%</b>
<b>TOTAL ZONA PUZ C.P.</b>	<b>38820,0MP</b>	<b>100%</b>

Pentru terenul studiat bilanțul teritorial reglementat se prezintă astfel:

<b>BILANT TERITORIAL- REGLEMENTARI</b>		
ZONA, DESTINATIA	S.TEREN	%
<b>ZONE CU CONSTRUCTII</b>	<b>14384,1MP</b>	<b>37,1%</b>
<b>TOTAL DIN CARE:</b>		
monumente istorice, cladiri de int. ist. arh	3524,14MP	
alte constructii	10860MP	
<b>CIRCULATII, PLATFORME, PARCARI TOTAL DIN CARE:</b>	<b>20238,75MP</b>	<b>52,2%</b>
strazi,alei	8183,75MP	
parcari publice LA ZI	1605,0MP	
trotuare ,spa ii pietonale	10450,0MP	
<b>SPATII VERZI -TOTAL DIN CARE:</b>	<b>4198,0MP</b>	<b>10,7%</b>
spatii verzi pe domeniul public	3114,5MP	
spatii verzi , gradini pe domeniul privat	1083,5MP	
<b>TERENURI VIRANE, FARA FOLOSINTA</b>	<b>0.00</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL ZONA PUZ C.P.</b>	<b>38820,0MP</b>	<b>100%</b>

Prin prezentul P.U.Z. se analizează P.O.T-ul și C.U.T-ul existent. Acestea sunt:

POT existent 30,5% CUT existent = 0,9
---------------------------------------

Prin reglementare se impune:

POT Max = 40%
CUT MAX = 1,2

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În cadrul P.U.Z. se prevăd următoarele:

- Rețea apă

Refacerea racordurilor de apă și a magistrelor de apă

a) pentru strada Sucedava ca subtraversare în zona Halei Centrale

b) pentru scurgerile de apă din instalațiile vechi, degradate

- Rețea canalizare

Refacerea rețelei de canalizare și a racordurilor de canalizare

a) pentru strada Sucedava ca subtraversare în zona Halei Centrale

b) pentru scurgerile de apă din instalațiile vechi, degradate

Refacerea și extinderea rețelei de canalizare pluvială:

a) în vederea racordării burlanelor construcțiilor existente sau propuse la canalizarea pluvială

b) sistematizarea terenului pentru realizarea de pante ce elimină riscul de degradare a terenului conform condițiilor geotehnice

- Rețele electrice

a) Devierea rețelelor electrice în zona subtraversării străzii Sucedava

b) Înlocuirea racordurilor electrice la construcții, toate fiind îngropate. Adaptarea capacității la noile cerințe cu prevederea a încă unui post de transformare

- Instalații de gaz metan

a) Eventuala deviere a rețelei de gaz metan din strada Sucedava în zona de subtraversare. În prezent construcțiile au racorduri de gaz metan pentru centrale termice cu combustibil gaz metan. Reanalizarea existenței centralei termice de zonă pentru blocurile de locuințe. Amplasarea C.T-ului pentru fiecare construcție în funcție de reamenajarea interioară.

Simplificarea sau eliminarea unor racorduri la C.E.T. în funcție de situația reală din teren.

Clădirile vor fi unitare și vor fi utilizate cu instalații tehnico-edilitare interioare:

- Instalații interioare de alimentare cu apă;
- Instalații interioare de canalizare a apelor uzate menajere
- Instalații interioare de canalizare a apelor pluviale de pe acoperișuri
- Instalații interioare de stingere a incendiilor cu hidranți interior
- Instalații de încălzire
- Instalații de ventilare
- Instalații electrice interioare de iluminat general

- Instalații electrice interioare pentru iluminatul de siguranță
- Instalații electrice interioare de priză
- Instalații electrice exterioare
- Instalații de telefonie
- Instalații de preluare a datelor
- Instalație de semnalizare a pătrunderii neautorizate
- Instalații de detecție a fumului
- Instalație de semnalizare a incendiilor
- Instalație de evacuare a fumului în caz de incendiu
- Instalație de antene

### **3.7. Protecția mediului**

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer - sol.

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

Eliminarea surselor de poluare pentru apă și sol.

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 ale apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Din punct de vedere al poluării mediului, apa menajeră uzată provenită de la grupurile sanitare și apa pluvială din incintă, se va canaliza prin intermediul unei rețele la rețeaua de canalizare. Acest fapt elimină infiltrarea apelor uzate în pânza freatică.

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe), preluate de către o firmă autorizată și duse la depozitul Municipiului Roman, în baza unui contract încheiat.

Eliminarea surselor de poluarea aerului.

Păstrarea pe cât posibil a unui procent cât mai ridicat de spații verzi.

Finisajele urbane de pe lot, chiar dacă se referă la construcții, terase sau accese carosabile vor insera elemente vegetale (jardiniere, flori în ghiveci, plantații de aliniament, garduri vii).

Se vor utiliza utilaje (CT, aer condiționat), conform standardelor UE, nepoluante.

Eliminarea surselor de creștere a nivelului fonic.

Micșorarea zgomotului din traficul rutier prin coborârea în subteran a traficului de transit, aprovizionare și a unei părți din parcaje.

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.

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducerii la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

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

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare,
- eliminarea emisiilor necontrolate,
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului la nivel local,
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate, completarea aliniamentelor stradale și prevederea de arbori cu coroană la marginea proprietăților private pentru protecția spațiilor pietonale.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Pentru îndeplinirea obiectivelor de pe terenul proprietate sau public este necesar:

- a) Asigurarea politicilor necesare pentru desfacerea anexelor parter de lângă construcțiile de locuințe și de lângă monumentele istorice. Desfacerea construcțiilor celor două piețe noi amenajate. Înlocuirea acestora cu construcții noi, monobloc, cu funcțiuni distincte, cu legături funcționale, conform legislației de mediu și sănătate publică care să pună în evidență monumentele din zonă.
- b) Crearea de condiții pentru realizarea arterei de tranzit a străzii Sucedava în subteran și a unei zone pentru cca 200 locuri/parcaje în subteran. Realizarea peste aceasta a unui amplu spațiu pietonal și verde care să facă legătura între Hala Centrală și piețele nou realizate, monobloc cu funcțiuni distincte.
- c) Majora spațiilor pietonale și a spațiilor verzi publice.
- d) Refacerea intersecției dintre străzile Sucedava, Aprodu Arbore, Aprodu Purece și Oituz.
- e) Restaurarea și punerea în valoare a monumentelor și clădirilor de interes arhitectural, ambiental, istoric și memorial din zonă.
- d) Asigurarea accesului public la monumente și la situl acestora chiar dacă acestea sunt proprietate privată.

## CAPITOLUL 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

### Concluzii.

Studiul a avut drept scop Reabilitarea urbană în zona protejată Hala Centrala din Municipiul Roman pentru crearea unei soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie necesitățile funcționale urbane, respectând regulile de protecție și restaurarea a monumentelor și a cadrului urban istoric din zonele de protecție.

Pentru realizarea obiectivelor se vor institui proiecte care vor respecta regulamentul P.U.Z. și vor fi avizate de C.Z.M.C.C.P.N.

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea găsirea unor soluții optime de realizare al funcțiunilor actuale în condițiile creării unui cadru arhitectural-urbanistic armonios și unitar care să restaureze specificul și imaginea zonei Halei Centrale, a Casei Rollrich și să reabiliteze zona Sinagogii Leipzinger, să creeze condiții optime pentru piețele pentru producători, conform specificului funcțional al diverselor compartimente.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile P.U.Z-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Întocmit,

arh. Gabriela Smărăndița GÂLEA  
arh. Andra ANTĂLUȚ  
arh. Alexandru RADU  
ing. Demostene CUȘMIR  
ing. Gheorghe ULINICI  
ing. Emil Dan BOIAN  
expert ing. Coloman SZALONTAY

## *VOLUMUL B*

### ***REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- P.U.Z.***

#### **Capitolul 1. Dispoziții generale**

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării R.L.U.
3. Domeniul de aplicare

#### **Capitolul 2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor(conform P.U.G.)**

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei
3. Salubritate - generalități
4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
5. Reguli de amplasare și retragere minim obligatorii
6. Amplasarea clădirilor față de aliniament
7. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
10. Circulații și accese
11. Staționarea autovehicolelor
12. Reguli cu privire la echiparea edilitară
13. Condiții de echipare edilitară
14. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
15. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
16. Aspectul exterior al clădirilor
17. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
18. Organizarea circulației, parcaje
19. asigurarea compatibilităților funcțiunilor

#### **Capitolul 3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale U.T.R. (conform P.U.Z.)**

1. Utilizarea funcțională
2. Utilizări admise
3. Utilizări admise cu condiționări
4. Interdicții de utilizare

5. Condiții de amplasare, echipare și conformarea clădirilor – caracteristici ale parcelelor ( suprafețe, forme, dimensiuni )
6. Amplasarea clădirilor față de aliniere
7. Circulații și accese
8. Staționarea autovehiculelor
9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
10. Aspectul exterior al clădirilor
11. Condiții de echipare edilitară
12. Modificări ale P.U.Z.

## ***OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ***

# CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

## 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., reprezintă o piesă de bază în aplicarea sa, el întărind și detaliind aceste reglementări. Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări zona propusă pentru studiul de fundamentare în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Zona protejată M.I. este delimitată conform studiului întocmit în cadrul P.U.G. Municipiului Roman – zonă de protecție ZCRPMIS G, din cadrul U.T.R. 6.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul P.U.Z., completează și detaliază regulamentul aferent Planului General.

## 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

Planul urbanistic zonal este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 50/1001/1997 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr.10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr.18/1991 - a fondului funciar
- Legea nr.213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr.54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare
- Legea nr. 69/1991/1997 - privind administrația publică locală
- Legea nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 107/1996 - a apelor
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național
- Legea nr. 96/1995 - pentru aprobarea O.G. nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare al teritoriului național
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- H.G.R. nr. 63/1994; H.G.R. nr. 163/1997; H.G.R. nr. 568/1998 - Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism
- Ord. M.L.P.A.T. 176/ 2000
- O.G. 27/2008
- H.C.L. 425/2007



- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16/NN/martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, precum și alte acte și normative adoptate sau modificate și completate ulterior.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Roman și constituie act de autoritate al Administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și ale acordurilor prevăzute în lege.

Pentru construirea în această zonă (restaurare imobile, punere în valoare a sit-ului *Hala Centrală*, cod LMI - NT-II-m-B-10677, reabilitare, restaurare punere în valoare sit *Casa Rollrich*, cod LMI - NT-II-m-B-10655, reabilitarea sit-ului și a *Sinagogii Leipzinger*, reabilitarea sit-ului și a zonei aleii de acces în piață, reorganizarea zonei noi pentru piața de producători, piața de flori, piața pentru vânzarea cu amănuntul se va urmări:

- Crearea dalei pietonale Hala Centrală și realizarea pe zona Halei Centrale a străzii Sucedava ca subtraversare
  - Îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară prin executarea rețelelor proprii
  - Asigurarea accesului auto și pietonal la funcțiunile existente și proiectate
  - Asigurarea numărului de parcaje necesar pentru aceste funcțiuni
  - Separarea circulației pietonale de cea carosabilă
  - Dezafectarea anexelor, construcțiilor provizorii sau ale celor ce nu sunt realizate după reguli arhitectural-urbanistice
  - Protejarea condițiilor de mediu
  - Autorizarea lucrărilor de construire conform P.U.Z. aprobat și al Regulamentului aferent.
- În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului sunt necesare anumite măsuri de promovare ale lucrărilor și ale operațiunilor urbanistice:
- Respectarea aliniamentelor, regimului de înălțime, P.O.T. și C.U.T. prevăzute în Planul Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism poate fi utilizat la:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele:
- Amenajare dală pietonală, parcaje subterane, realizarea ca subtraversare a străzii Sucedava din zona Halei Centrale
- Reconstructie, reamenajare piață pentru producători și piața de flori
- Consolidare/restaurare/amenajare sit ansamblul Hala Centrală – monument istoric
- Consolidare/restaurare/amenajare sit Casa Rollrich
- Consolidare/restaurare ansamblu magazine – situate pe aleea de acces în Hala Centrală

- Dezafectare anexe realizate la parterul blocurilor de locuit, garaje, construcții provizorii, conform reglementărilor P.U.Z.

- Consolidare/restaurare/amenajare sit Sinagoga Leipzinger

Prezentul P.U.Z. va servi și la:

- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului
- declanșarea unor P.U.D.-uri necesare detalierii unor amplasamente învecinate limitei stabilite pentru protecția celor două monumente ( Hala Centrală și Casa Rollrich)

## **CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR – făcut conform P.U.G.**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Se va consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și al recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață sau subterane, precum și măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrologică în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor nr. 107/1906.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșele **U2, U2-1, U2-2 și U2-4.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice zonei cu respectarea condițiilor impuse de lege.

### **2. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei**

- Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului
- îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale se face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate
- este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere și industriale
- este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă
- precolectarea rezidurilor menajere sau stradale se face în recipiente acoperite și menținute în

bună stare, amplasate în condiții salubre special amenajate

### **3. 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 propune amplasarea eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente cu sortare prealabilă. Colectarea deșeurilor se va face la nivel de proprietate sau gospodărie individuală sau funcțiune majoră prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozițional. Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de odihnă a populației prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată. Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

**ATENȚIE!** Se recomandă și consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. – R.U.G. Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surprizilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr.981/1994. M.L.P.A.T., în colaborare cu instituțiile specializate întocmește și avizează prescripțiile de proiectare, execuție și control pentru antiseismicitate a construcțiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe teritoriul unității administrativ-teritoriale fără respectarea condițiilor de mai sus.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de construcții în zonele de protecție sanitară stabilite prin norme de protecție a mediului: unități industriale, agricole, de lucrări publice generatoare de riscuri tehnologice.

Se interzice autorizarea construcțiilor și amenajărilor incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor care presupune cheltuieli ce depășesc posibilitățile

financiare ale administrației publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiază de fonduri de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z). Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform – P.U.G. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

### **5. Reguli de amplasare și retragere minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform celor prezentate în planșele **U2, U2-1, U2-2÷2-4.**

### **6. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniamentul existent – pentru construcția principală și construcția secundară în cadrul construcțiilor existente ce se mențin;
- conform aliniamentelor prevăzute în planșa **U2** – reglementările pentru construcțiile ce se reabilitează sau pentru construcțiile noi;
- aliniat la profilul actual al străzii Sucedava - prospect carosabil 14,00 m și H liber circulație minim 5,50 m ( 6,50 m din placă în placă ) pentru subtraversarea carosabilă;
- aliniat la perimetrul construibil de la sol ( aliniamentele date la sol ) pentru piața nouă agroalimentară și piața de flori, pentru zonele de parcaje, accese subterane, dotări subterane;
- aliniat până la construcția principală ( în general blocuri de locuințe sau magazine existente, casa Rollrich - în cazul acesteia a elementelor alipite ce trebuie dezafectate) ;
- înscrierii în regimul de aliniere existent.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale conform planșei **U2** din P.U.Z. în funcție de situația vecinătăților și al caracterului general al străzii.

### **7. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât U.T.R. Hala Centrală, Casa Rollrich sau Sinagoga, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii. De

asemenea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele spre alte unități teritoriale de referiță a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

În toate celelalte cazuri din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei, la o distanță egală cu jumătate din înălțime.

#### **8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii, însorire, distanțe sanitare obligatorii și al alte norme tehnice specifice.

#### **9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor și al 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 accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Este interzisă autorizarea construcțiilor care nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie permisă intervenția pompierilor).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 din R.G.U.

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

Pentru piața nouă și Hala Centrală – monument istoric, se va asigura un acces carosabil și de parcare subteran pentru parovizionare cu marfă, parcare public, acces public, colateral străzii Sucedava - subtraversare. În timpul zilei accesele carosabile și parcare se asigură pentru piața nouă agroalimentară, pentru producători din străzile Aprodu Arbore, Miron Costin și Apordu Purece.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z. Adiacent, la faza de execuție a subtraversării străzii Sucedava în zona Halei Centrale se vor întocmi studii specifice de circulație.

#### **10. Circulații și accese**

Pentru a fi construibile, toate zonele construite sau cu construcții existente care se mențin din P.U.Z. trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 6,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al mijloacelor de transport grele.

#### **11. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții/reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face numai pe zonele pentru staționare și parcare indicate în planul de reglementări.

## **12. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. În cazul execuției străzii Sucedava ca subtraversare, se vor devia rețelele de canalizare, apă, rețelele electrice, de gaz metan și de telefonie conform cerințelor acestei operații. Avizul pentru aceste devieri se va face la faza de proiectare - studiul de fezabilitate, faza în care se vor prezenta variante pentru operațiile cele mai avantajoase se ce vor putea implementa.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care nu pot fi racordate ca noi consumatori în rețelele tehnico-edilitare existente.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate al rețelelor edilitare se vor realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate al rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului conform dispozițiilor legale.

## **13. Condiții de echiparea edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate inclusiv al apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

## **14. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Prin prezentul P.U.Z. nu se propun și nu se admit reparcelări. Se vor menține actualele parcele, în general parcele ale domeniului public ale Primăriei Roman sau ale domeniului privat al acesteia. Se propun îmbunătățiri ale fațadelor pentru blocurile de locuințe și de dezafectare ale construcțiilor de garaje sau dotări realizate pe domeniul public sau adăugate monumentelor istorice sau care sunt în raza de vizibilitate al monumentelor istorice.

Principiile care au stat la baza realizării compoziției au fost:

- Realizarea unei circulații carosabile corecte ca subtraversare a străzii Sucedava, cu parcaje subterane, accese la spațiile comerciale, de aprovizionare, pentru public, din spațiul subteran. Coborârea în zona Halei Centrale – monument istoric a străzii Sucedava la o cotă inferioară astfel încât la nivelul cotei +0,00 al Halei Centrale, circulația între aceasta și zona mai nou dezvoltată pentru piață să se rezolve doar pietonal. La cota coborâtă a străzii Sucedava, în dreptul Halei Centrale, se vor crea câte două accese intrare – ieșire. Unul pentru aprovizionarea halei vechi (ce are subsol la aceasta cotă) și unul pentru parcare și aprovizionare, grupuri sanitare pentru piața pentru producători, parcaje pentru public. Se vor realiza cca 100 locuri parcaje pentru public și spații utilitare pentru acces marfă, depozitare marfă, grupuri sanitare pentru producători.

- Realizarea unei legături pietonale – dala pietonală «Hala Centrală» la același nivel între Hala Centrală, monument istoric cod L.M.I. NT-II-m-B -10677 și piața nouă.

- Restaurarea și punerea în valoare a monumentelor Hala Centrală și Casa Rollrich cod L.M.I. NT- II –m-B-10655, prin protejarea sitului acestora, măsuri pentru restaurarea lor.
  - Realizarea unei hale agroalimentare pentru producătorii de zi care să înglobeze piața actuală, parcajul (construcție metalică neterminată existentă în partea de nord a amplasamentului). Construcția va avea o suprafață construită de cca 2 650 mp și conform studiului de volumetrie va putea avea 2 niveluri sau parțial 3.
  - Spre sud față de această construcție se degajează spațiul spre Casa Rollrich care va pune în evidență fațada dinspre piață a acestei case.
  - Spre vest construcția pieței, prin fațada sa, va pune în evidență Hala Centrală - monument istoric. Spațiul liber dintre hala nouă și cea veche monument, va fi organizat ca un pietonal, cu spații verzi.
  - În partea de sud- est al amplasamentului, actuala piață de legume/fructe se va dezafecta, ea fiind înglobată în noua construcție realizată în partea de nord al amplasamentului. Se asemenea se vor dezafecta construcțiile provizorii dinspre vest din strada Aprodu Arbore.
  - Se va restaura Casa Rollrich, iar în fața acesteia un parc.
  - Eliminarea anexelor comerciale insalubre amestecate cu accesul și spațiile de locuit din zona de contact al noii piețe cu blocurile de locuit. Locul construcțiilor provizorii și insalubre dinspre strada Aprodu Arbore va fi luat de parcaje de zi pentru public (minim 50 locuri de parcare). Vor fi dezafectate toate construcțiile provizorii lipite de parterul blocurilor de locuințe din zonă, toate garajele din tablă, executate în construcții provizorii.
  - Zonificarea corectă pentru piață - comerț producători, comerț cu produse din carne, pește, lactate separat, conform legislației sanitare în vigoare, spații pentru produsele mestesugărești, separat spații pentru legume/fructe, separat spații pentru piața de flori. Spre strada Sucedava, în zona construită cu rol pietonal, se va realiza piața de flori, piață care are spre Hala Centrală o fațadă specifică pentru a pune în valoare Hala Centrală și casa Rollrich (eventual vitrină cortină din sticlă) iar zonele laterale vor fi deschise, eventual protejate iarna cu panouri din sticlă amovibile. Se vor lua măsuri pentru a se a se permite comerțul pe tot parcursul anului. În zona sinagogii se vor dezafecta construcțiile pentru graje realizate abuziv iar sinagoga va putea fi pusă în valoare în context cu casa Rollrich, din parcursul străzii Aprodu Arbore.
  - Această piață va avea o suprafață de 1000 mp. Este posibil de realizat un nivel parțial la aceasta pentru comerțul meștesugăresc.
  - Crearea de anexe specifice pentru piață (grup sanitar, acces marfa, control sanitar marfă, depozitare marfă).
  - Crearea de parcaje de zi și în subteran pentru public (cel puțin 100 locuri).
  - Crearea unei zone de parcaje pentru producători, zonă separată față de cea a parcajelor pentru public.
  - Se vor organiza zone verzi de tip scuar deoarece zona duce lipsă de spații verzi.
- **Date sintetice orientative ponform P.U.Z.**
  - **Pasaj rutier – strada Sucedava – cca. 2 580 mp**

- Parcaje subterane - spații depozitare marfă producători, grupuri sanitare producători - cca. 2 500 mp
- Parcaje subterane public - cca. 2 300 mp
- Piața pentru producători sectorizată (lactate, carne, pește, legume/fructe) – Ac - cca. 2 600 mp, Ad cca. 5 000 mp
- Piața de flori - cca.1 000 mp
- Spații producători meșteșugărești cca. 600 mp
- Pietonal de zi cca. 4 000 mp
- Parcaje de zi cca. 1 760 mp
- Restaurări : Hala Centrală  
Casa Rollrich
- Modificări : modificarea sau dezafectarea construcției alipită spre est de Casa Rollrich.
- Reabilitări : reabilitări fațade blocuri locuințe (în special pentru spațiile de la parter, unde au fost alipite construcții sezoniere pentru comerțul meșteșugăresc).



## Zonificarea conform P.U.Z. a U.T.R. Hala Centrală, Casa Rollrich, Sinagoga Leipzinger

~~L1~~ Zona cu locuinte si dotari cu constr. cuplate sau izolate regim de înaltime P, P+1, iar pentru constructiile existente se pastreaza regimul existent de înaltime sau de admite mansardarea in anvelopa existenta, desfacere refacere pe aliniament conform PUZ

~~LD2~~ Zona cu locuinte colective , locuinte cu spatii comerciale la parter cu P+4,P+8 E pentru care se propune reabilitarea, remodelarea fatadelor si dezafectarea anexelor recente parter

~~D1M.1~~ Zona de dotari a halei Centrale , M.I. , in care se propune dezafectarea anexelor noi, consolidarea si restaurarea constructiilor originare si posibil refunctionalizarea cu mentinerea functiunilor de baza( comert alimentar desfacere produse de catre producatori, alimentatie publica)  
alinieri noi ale fronturilor construite in perioada 200-2017

~~D2~~ Zona de dotari a pietei noi pentru care se vor executa dezafectarea constructiilor executate haotic , integrarea unor constructii in cadrul construit nou monobloc pentru a)piata pentru producatori - agroalimentara, piata pentru legume fructe si b) alimentati publica, piata de flori, mci producatori

~~D3 M.I.~~ zona de dotari ce include consolidarea, restaurarea, refunctionalizarea Casei Rollrich - M.I., valorificarea praviilor de epoca servicii publice, dotari comerciale specifiaca inceputului de sec. al XX-le ce se restaureaza, consolideaza si se amplifica cu spatii pietonale, accidental carosabile

~~D4~~ zona pietonala la zi peste subtraversarea carosabila, spatii acces, aprovizionare subterane

- D5** zona cu dotari administrative religioase Sinagoga Mare
- D6M.I.** zona cu dotari administrative religioase Biserica Sf.Nicloae
- U1** zona urbana publica realizata la zi prin reamplasarea str.Sucedava la o cota subterana
- C1** Carosabile , parcaje proaspat reabilitate ce se pastreaza
- C2** zona drumuri publice intersectii -ce se vor remodela ca traseu, si aplicati unele dintre ele cu spații de parcare
- C3** alei, accese carosabile sreabilitate ca spatii pietonale, accidental carosabile
- P1** parcaje - la zi
- P2** parcaje subterane
- V1** zona spatii verzi, sp. verzi de aliniament , gradini de fatada existente ce se mentin si se reabiliteaza
- SV** zona spatii verzi, amenajari peisagistice noi pentru punerea in valoare a monumentelor

## **15. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea maximă a clădirilor existente pe lot va fi:

H max la cornișă – monument Hala Centrală, Casa Rollrich, magazine vechi, Sinagoga Leipzinger = H existent

H max coamă – Hala Centrală, Casa Rollrich, magazine vechi, Sinagoga Leipzinger = H existent

H max zona D 3 M.I. magazinele din estul Halei Centrale care se reabilitează = H existent

H max la cornișă construcții existente = H existent

H max la cornișă construcții noi din zona D 2 (piața agroalimentară și pentru producători, piața de flori = 14,0 m

H max la cornișă corp secundar fațada posterioară = 9,00 m

## **16. Aspectul exterior al clădirilor**

Construcțiile din zona D 1 M.I. și D 3 M.I. se vor consolida, restaura.

Construcțiile din zonele L 1 și LD 1 se vor reface ca finisaje, fațade în baza unui studiu avizat de comisia zonală a M.I. în scopul de a fi în armonie și de a evidenția construcțiile monument din zonă.

Finisajele construcțiilor care se reabilitează vor fi de tipul sticlei, al tencuielilor silicaticice în culori pastelate sau alte elemente simple, nefragmentate.

Fațadele posterioare și laterale ale tuturor elementelor construite din zona studiată vor fi tratate

arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

### **17. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

- Spații libere și spații plantate

Se vor amenaja spații verzi plantate pe dala pietonală zona D 4 și pe terasa construcției noi care se reabilitează piața agroalimentară și de producători din zona D 2.

Se vor amenaja spații verzi în zona vestică a casei Rollrich ( SV )

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea a cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri. În total bilanț teritorial /propus - 10%. Plantarea a cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări cu excepția zonelor cu destinație specială.

- Împrejuriri

În zonele urbane D 1 M.I., D 2 și D 3 M.I. nu se vor realiza împrejuriri. Spre casa Rollrich se va realiza împrejurirea conform documentației istorice din cadrul restaurării obiectivului.

Zona fiind una public-urbană, se va evita realizarea unor împrejuriri cu excepția celor din zonele L1.

Prin detalieri pentru împrejuriri se pot urmări câteva reguli: se pot adopta soluții de împrejurire cu folosirea amplasării în elementele din fier forjat de epocă, de jardiniere, ghivece cu flori.

### **18. Organizarea circulației, parcaje**

Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

- Accesul la construcții:

- din strada Aprodu Arbore – cu realizarea a 50 locuri parcaje de zi,

- parcaje subterane din strada Sucedava 100 locuri parcaje,

- parcaje în spatele Halei Centrale M.I. 40 locuri parcaje.

- Se va urmări realizarea de:

- 3 parcaje pentru eliminarea deșeurilor de pe platformele gospodărești (din subteran, din spatele Halei Centrale, din zona L D1).

Execuția aleilor, a subtraversării străzii Sucedava și a lucrărilor de sistematizare vertical sau devieri de instalații, se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice din normative și standarde.

Parcajele aferente se vor asigura în spațiul public, fiind vorba de zone publice funcționale.

### **19. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea dominantă a zonei, funcțiunea posibilă pentru punerea în valoare a construcției, restaurarea ei. Amplasarea unităților care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale de odihnă și agrement, lângă instituții publice este interzisă.

## CAPITOLUL 3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE – U.T.R. făcut după P.U.Z.

### 1 – Utilizarea funcțională

Pentru identificarea cu ușurință a prescripțiilor și a recomandărilor Regulamentului aferent s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului pe baza parcelarului cadastral.

Funcțiunea dominantă stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este de zonă de prestări servicii pentru populație, piață de producători, piață agroalimentară, piață de flori, spații pentru circulație auto, parcare/aprovizionare, spații pietonale și spații verzi.

Utilizarea funcțională propusă a fost prezentată în cadrul punctului 17.

Se detaliază prin prezenta utilizările, condiționările, circulațiile, accesesele, echiparea edilitară, etc. ( conform legii ) pe zone funcționale.

### 2 – Utilizări admise

- În cadrul zonei L 1 din U.T.R. Hala Centrală, Casa Rollrich, Sinagoga Leipzinger, se păstrează funcțiunile rezidențiale existente sau se admite următoarea funcțiune în cadrul anvelopei existente: alimentație publică de mici dimensiuni (pentru deservirea a până la 30 persoane), servicii, birouri pentru maxim 20 persoane.
  - În cadrul zonei LD 2 se admit: funcțiunile existente, locuințele colective cu spații comerciale la parter (comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică de mici dimensiuni. Nu se admite depășirea aliniamentului existent al construcției.
  - În cadrul zonei D 1 M.I. se admite: restaurarea/consolidarea construcțiilor cu păstrarea funcțiunilor actuale. Se admit și funcțiuni publice compatibile cu funcțiunile actuale.
  - În cadrul zonei D 2 se admit : refacerea construcțiilor pentru piața agroalimentară și pentru producători, piața pentru legume/fructe, carne, pește.
  - În cadrul zonei D 3 M.I. se admite restaurarea/consolidarea construcțiilor actuale cu posibilitatea reconversiei funcționale (servicii de birotică, alimentație publică de mici dimensiuni, desfacere produse alimentare/nealimentare).
  - În cadrul zonei D 4 se admite realizarea unor spatii pietonale (accidental carosabile, pentru intervenție, alimentare) și a spațiilor verzi (jardiniere, scuaruri).
  - În cadrul zonei D 5 se admite consolidarea și restaurarea Sinagogii Leipzinger cu posibilitatea extinderii funcțiunii religioase cu funcțiuni administrative în cadrul anvelopei existente a construcției și eliberarea sitului de construcțiile parazitare.
  - În cadul D 5 M.I. (extensie față de limita stabilită pentru P.U.Z.) se admite restaurarea consolidarea bisericii Sfântul Nicolae și sitului acesteia cu eliberarea sitului de construcțiile parazitare.
  - **U1**: se admite realizarea pietonalului Hala Centrală de zi, la cota +0,00 a Halei Centrale în subtraversare a străzii Sucedava, din care se prevăd accese la spații de parcare/

aprovizionare pentru construcțiile Halei Centrale și a piețelor noi pentru producători.

- **C1**: se admite păstrarea spațiilor carosabile și de parcare proaspăt reabilitate.
- **C2, C3**: se admite reabilitarea sau remodelarea ca traseu al spațiilor carosabile și de parcare.
- **V1, SV** spații verzi ce se amenajează (**SV** – pentru punerea în evidență a monumentelor din zonă).

### **3 – Utilizări admise cu condiționări**

- În cadrul zonei L 1 din U.T.R. Hala Centrală, Casa Rollrich, Sinagoga Leipzinger – condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale caresă fie în concordanță cu caracterul zonei.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Nu se admit funcțiuni care presupun aglomerări mari de persoane și o sporire semnificativă a traficului în zonă.

Reparațiile și modificările funcționale se vor face sub supraveghere arheologică.

- În cadrul zonei LD 2 - condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale care să fie în concordanță cu caracterul zonei.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Nu se admit funcțiuni care presupun aglomerări mari de persoane și o sporire semnificativă a traficului în zonă.

Reparațiile și modificările funcționale se vor face sub supraveghere arheologică.

- În cadrul zonei D1 M.I. - condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale care vor fi parțiale. Se va păstra pentru construcția principală funcțiunea de hala comercială.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Restaurarea se va face în baza unui studiu istoric aprofundat și va fi însoțit de descărcarea arheologică.

Proiectul se va întocmi de către un specialist atestat M.I.

- În cadrul zonei D 2 - condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale care să fie în concordanță cu caracterul zonei și care vor îngloba parcajul existent.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Aprovizionarea și parcare pentru aprovizionare se va face prin zona de subsol.

Proiectarea se va face în baza unui studiu arheologic și începerea lucrărilor va fi precedată de descărcarea arheologică. Proiectul va putea fi modificat în funcție de importanța descoperirilor arheologice.

Proiectul se va întocmi de către un specialist atestat M.I.

- În cadrul zonei D 3 M.I. condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale care să fie în concordanță cu caracterul zonei.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Proiectarea se va face în baza unui studiu arheologic și începerea lucrărilor va fi precedată de descărcarea arheologică. Proiectul va putea fi modificat în funcție de importanța descoperirilor arheologice.

Proiectul se va întocmi de către un specialist atestat M.I.

- În cadrul zonei D4 - condiționări în ceea ce privește zone care vor fi doar pietonale sau spații verzi.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Circulația carosabilă majoră a străzii Sucedava este rezolvată ca subtraversare.

Proiectarea se va face în baza unui studiu arheologic și începerea lucrărilor va fi precedată de descărcarea arheologică. Proiectul va putea fi modificat în funcție de importanța descoperirilor arheologice.

Proiectul se va întocmi de către un specialist atestat M.I.

- În cadrul zonei D 5 condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale care să fie în concordanță cu caracterul zonei. Se va păstra predominantă funcțiunea liturgică.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Aprovizionarea și parcare pentru aprovizionare se va face prin zona de subsol.

Proiectarea se va face în baza unui studiu arheologic și începerea lucrărilor va fi precedată de descărcarea arheologică. Proiectul va putea fi modificat în funcție de importanța descoperirilor arheologice.

Proiectul se va întocmi de către un specialist atestat M.I.

- În cadrul D 5 M.I. ( extensie față de limita stabilită pentru P.U.Z. ) condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale care să fie în concordanță cu caracterul zonei și care vor îngloba parcajul existent.

Nu se admit funcțiuni poluante.

Aprovizionarea și parcare pentru aprovizionare se va face prin zona de subsol.

Proiectarea se va face în baza unui studiu arheologic și începerea lucrărilor va fi precedată de descărcarea arheologică. Proiectul va putea fi modificat în funcție de importanța descoperirilor arheologice.

Proiectul se va întocmi de către un specialist atestat M.I.

- U1, C2, C3: condiționări în ceea ce privește reconversiile funcționale care sunt de tipul racordării străzii Sucedava la zone cu topografie existentă în amonte și aval.

Se vor face devierile necesare ale instalațiilor.

La execuție se vor alege soluții nepoluante.

Proiectarea se va face în baza unui studiu arheologic și începerea lucrărilor va fi precedată de descărcarea arheologică. Proiectul va putea fi modificat în funcție de importanța descoperirilor arheologice.

Proiectul se va întocmi de către un specialist atestat M.I.

- C1 : condiționări : Nu se admit intervenții poluante pe spațiile déjà reabilitate.

- V1, SV spațiile verzi ce se amenajează - condiționări în ceea ce privește plantațiile care vor pune în evidență construcțiile și monumentele.

Nu se admit funcțiuni poluante.

#### **4 – Interdicții de utilizare**

Pentru toate zonele funcționale se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, generatoare de zgomot, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a alimentelor, obiectelor de orice natură în aer liber;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme mari de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor pe alte spații decât cele prevăzute conform zonificării funcționale;
- se interzic lucrări de terasamente ce pot afecta construcțiile existente care se mențin sau se restaurează, utilitățile existente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **5 – Condiții de amplasare, echipare și conformare ale clădirilor – caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Modul de utilizare al terenului U.T.R.

Pentru Hala Centrală, Casa Rollrich și Sinagoga Leipzinger a fost stabilit procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

Valoarea Procentului de Ocupare al Terenului – P.O.T. va fi de maxim 40,0%

Valoarea Coeficientului de Utilizare Teren - C.U.T. va fi maxim 1,20 mp ADC/mp teren

Aspectul clădirilor existente care se restaurează în zonele D 1 M.I., D 3 M.I., D 5 M.I. va fi în concordanță cu documentația istorică și elementele originale păstrate.

Construcțiile nou realizate în zonele D 2 vor pune în evidență monumentele istorice și vor permite vizibilitatea spre acestea.

Finisajele vor fi simple de tipul sticlei, placajelor naturale, tencuielilor silicatice în culori pastelate.

#### **6 – Amplasarea clădirilor față de aliniere**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art.23 din R.G.U.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniamentul existent – pentru construcția principală și construcția secundară în cadrul construcțiilor existente care se mențin;

- conform aliniamentelor prevăzute în planșa **U2** – reglementări pentru construcțiile care se reabilitează sau pentru construcțiile noi;

- aliniat la profilul actual al străzii Sucedava, prospectul carosabil 14,0 m și H liber circulațiede minim 5,50 m ( 6,5 m din placă în placă ) pentru subtraversarea carosabilă;

- aliniat la perimetrul construibil de la sol ( aliniamentele date la sol ) pentru piața nouă agroalimentară și piața de flori, pentru zonele de parcaje, accese subterane, dotări subterane;

- aliniat până la construcția principală ( în general blocuri de locuințe, construcții tip magazine existente sau Casa Rollrich, în cazul acesteia elementele alipite trebuie dezafectate);

- înscrierii în regimul de aliniere existent.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale conform planșei **U2** din P.U.Z. în funcție de situația vecinătăților și al caracterului general al străzii.

## **7 – Circulații și accese**

Circulația în zonă se propune a se realiza astfel:

- Realizarea unei circulații carosabile corecte ca subtraversare a străzii Sucedava, cu parcaje subterane, accese la spațiile comerciale, de aprovizionare, pentru public, din spațiul subteran. Coborârea pe zona Halei Centrale M.I. a străzii Sucedava la o cotă inferioară astfel încât la nivelul cotei +0,00 al halei circulația între aceasta și zona nou dezvoltată pentru piață să se rezolve doar pietonal. La cota coborâtă a străzii Sucedava, în dreptul halei, se vor crea câte două accese intrare – ieșire. Unul pentru aprovizionarea Halei Centrale (care are subsol la această cotă) și unul pentru parcare și aprovizionare, grupuri sanitare pentru piața pentru producători, parcaje pentru public. Se vor realiza cca 100 locuri parcaje pentru public și spații utilitare pentru acces marfă, depozitare marfă, grupuri sanitare pentru producători.

- Celelalte străzi se mențin la cotele proiectate. Pentru unele dintre acestea realizându-se lucrări de resistemizare, racordare la noua investiție ( zonele D 4 și U1 ). Străzile din zonele C2, C3 se vor reabilita ca finisaj rutier, racord cu accesese nou proiectate.

## **8 - Staționarea autovehiculelor**

Staționarea vehiculelor se admite numai în zonele preconizate pentru aceasta conform P.U.Z. Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

o Accesul la construcții

- din strada Aprodu Arbore, cu realizarea a 50 locuri parcaje de zi;

- parcaje subterane din strada Sucedava cu realizarea a 100 locuri parcaje;

- parcaje în spatele Halei Centrale M.I. cu realizarea a 40 locuri parcaje ;

o Se va urmări realizarea de

- 3 parcaje pentru eliminarea deșeurilor de pe platformele gospodărești (din subteran, din spatele Halei Centrale, din zona Ld1).

- execuția aleilor, a subtraversării străzii Sucedava și al lucrărilor de sistematizare verticală, devieri de instalații care se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice din normative și standarde.

- parcajele aferente se vor asigura în spațiul public, fiind vorba de zone publice funcționale.



## **9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Înălțimea maximă a clădirilor existente pe lot va fi:

H max la cornișă – monument Hala Centrală, Casa Rollrich, Magazine vechi, Sinagoga Leipzinger = H existent

H max coamă – Hala Centrală, Casa Rollrich, magazine vechi, Sinagoga Leipzinger = H existent

H max zona D 3 M.I. magazinele din estul Halei Centrale care se reabilitează = H existent

H max la cornișă construcții existente = H existent

H max la cornișă construcții noi din zona D 2 (piața agroalimentară și pentru producători, piața de flori = 14,0m

H max la cornișă corp secundar fațada posterioară = 9,00m

## **10 – Aspectul exterior al clădirilor**

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

Construcțiile din zona D 1 M.I. și D3 M.I. se vor consolida/restaura.

Construcțiile din zonele L 1, LD 1 se vor reface finisajele la fațade în baza unui studiu avizat de comisia zonală a M.I. în scopul de a fi în armonie și a evidenția construcțiile monument din zonă.

Finisajele construcțiilor care se reabilitează vor fi de tipul sticlei, al tencuielilor silicaticice în culori pastelate sau alte elemente simple, nefragmentate.

Fațadele posterioare și laterale ale tuturor elementelor construite din zona studiată vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

## **11 – Condiții de echipare edilitară**

- Rețele edilitare

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Pentru subtraversarea care se va realiza pentru strada Sucedava se vor executa devierile necesare pentru rețele.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

- Spații libere și spații plantate(SV,V1)

Se vor amenaja spații verzi plantate pe dala pietonală din zona D 4 și pe terasa construcției noi care reabilitează - piața agroalimentară și de producători

Se vor amenaja spații verzi în zona vestică a casei Rollrich (SV).

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin al unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca 40% din suprafața dintre aliniament și

clădiri. Total bilanț territorial /propus 10%.

Plantarea cel puțin al unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări cu excepția zonelor cu destinație specială.

- Împrejmuiri

În zonele urbane D 1 M.I., D 3 M.I. și D 2 nu se vor realiza împrejmuiri.

Spre casa Rollrich se va realiza împrejmuirea conform documentației istorice din cadrul restaurării obiectivului.

Zona fiind una publică - urbană se va evita realizarea unor împrejmuiri cu excepția celor din zonele L 1.

Prin detalieri pentru împrejmuire se pot urmări câteva reguli:

- se pot adopta soluții de împrejmuire cu folosirea amplasării în elementele din fier forjat de epocă, de jardiniere, ghivece cu flori,

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă,

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate,

- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Mentținerea calității mediului între limitele acceptabile cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului.

De aceea orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare,

- eliminarea emisiilor necontrolate,

- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate și înlocuirea speciilor de copaci îmbătrânite cu specii tinere.

În vederea reducerii zgomotului din traficul rutier se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare al mijloacelor de transport,

- întreținerea carosabilului,

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,

- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

## **12 – Modificări ale P.U.Z.**

Orice modificare al P.U.Z-ului se face numai în cazuri bine justificate prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local și Consiliul Județean și cu acordul proiectantului.

## ***OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ***

- 1. Restaurarea - consolidarea Halei Centrale, Casa Rollrich, Sinagoga Leipzinger, Biserica Sfântul Nicolae, magazinele de epocă.*
- 2. Realizarea subtraversării străzii Sucedava în dreptul Halei Centrale și crearea unui spațiu pietonal.*
- 3. Refacerea halelor noi agroalimentare, pentru producători și a pieței pentru flori, conform P.U.Z.*
- 4. Reabilitarea instalațiilor, execuția devierilor de instalații necesare pentru execuția străzii Sucedava la noile cote.*
- 5. Reabilitarea fațadelor blocurilor mai vechi precum și eliminarea adaosurilor de construcții de la parterul acestor blocuri precum și al construcțiilor monumente istorice.*

Întocmit,  
Arh. Gabriela Smărăndița GÂLEA