

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ
Str. Tirului(tarla Poligon), f.nr.,
MUNICIPIUL ROMAN**

MEMORIU

1. PIESE SCRISE:

- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2. PIESE DESENATE

- ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- PLAN TOPO/CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU

- PUZ

- **Beneficiar: PANȚÎRU MIHAI și PANȚÎRU CLAUDIA**
- **Amplasament: str. Tirului(tarla Poligon), f. nr. Roman**
- **DATA ELABORĂRII: OCTOMBRIE 2019**

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Beneficiar: PANȚÎRU MIHAI și PANȚÎRU CLAUDIA
- Amplasament: str. Tirului (tarla Poligon), f. nr. Roman
- Definirea propunerii: - "Plan Urbanistic Zonal"- construire hală multifuncțională (prestări servicii pentru întreținere auto, depozit piese auto, spalatorie auto si functiuni asociate acestora, sediu de firma-birouri).
- Proiectant: M TECH PROIECT SRL Piatra Neamț
- Data elaborării: octombrie 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenului situat în intravilanul teritoriul administrativ al Municipiului Roman, județul Neamț, situat pe latura estică a străzii Tirului (cunoscut ca tarlăua Poligon), zonă aflată sub interdicție de construire până la aprobare PUZ, zonă în care, pe parcela cu nr. cad .59124, având suprafața de 1663 mp, proprietarii își propun să edifice o hală multifuncțională pentru prestări servicii - întreținere auto, depozit piese auto, spălătorie și birouri.

Conform PUG aprobat al municipiului Roman, zona este situată în Unitatea teritorială de referință nr. 13, subzona I - unitati industriale, subzona aflată sub interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ care să reglementeze condițiile de autorizare, respectiv executie, a lucrărilor de construire și care va justifica soluția urbanistică propusă.

UTR 13 are următoarele zonele funcționale:

- **I** – zona unitati industriale _ **dominanta**;
- **IS** – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii,
- **GC** – zona gospodarie comunala (Gcc, Gcs);
- **CC** –zona cai de comunicatie si constructii aferente (Ccr, Ccf);
- **L1c** –zona mixtă cu locuințe individuale și colective , cu maxim P+1,2 si maxim P+4 niveluri, propusa;
- **S** –zona terenuri cu destinatie speciala;
- **A** –zona unitati agro-zootehnice ;

Proiectul își propune reglementarea condițiilor de construire pentru terenurile aflate în tarlăua Poligon, cu detalierea celor ce se vor realiza pe parcela cu nr. cad 59124, prin:

- Organizarea rețelei stradale; asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane

- Modul de utilizare a terenurilor

Propunerile vor fi în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și cu rezolvarea unor probleme la nivel de imagine urbană.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ**
 - Planul Urbanistic General al municipiului Roman.
- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - Studii topografice
 - Certificatul de urbanism nr.148 din 15.04.2019
 - Aviz de Oportunitate nr.5 din 25.06.2019
 - Avize de la detinatorii de utilitati din zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Actualmente terenurile aparținând zonei studiate au destinația preponderent agricolă, dar există în imediata vecinătate și construcții având funcțiuni diverse: producție, depozitare, prestări servicii, birouri, etc.

Așa cum o arată studiile Topo și Geo executate recent, zona este propice construirii. Declivitatea terenului este medie (diferență maximă de nivel 1,0%). Toate acestea cât și posibilitățile de echipare edilitară fac ca zona inclusă în studiu să fie aptă pentru construire.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasarea zonei studiate in imediata vecinatate a unei cai majore de circulatie, face din aceasta o zona atractiva pentru investitori.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

SITUATIA EXISTENTA – conform extras din P.U.G. al municipiului Roman, terenul este încadrat în UTR nr. 13 – subzona I – unități industriale - subzonă cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze condițiile de autorizare, respectiv execuție a lucrărilor de construire și care va justifica soluția urbanistică propusă.

Terenul are acces direct din strada Tirului.

Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin PUZ, conform Avizului de oportunitate nr. 5 din 25.06.2019 este delimitat de:

- Nord - NCP 55433 si NCP 58828
- Sud - Most. def. Moroi Avdei;
- Est - NCP 59125;
- Vest - Strada Tirului;

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este liber din punct de vedere al constructiilor.

Plantatiile sunt sporadice, predominând culturi cerealiere: porumb, orz, ovăz, etc.

Zona studiată nu prezintă declivitate semnificativă, terenul fiind relativ plat.

Amplasamentul aflat in studiu se afla pe teren stabil, nu prezinta alunecari, terenul este plat fara denivelari accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate in aceasta zona.

2.5. CIRCULATIA

Terenul are acces la strada Tirului care face legătura cu strada Mihai Viteazul in partea de Sud si in partea de nord cu comuna Cordun.

Se propune realizarea accesului in incinta care se va face pe o alee betonata.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este lipsit de construcții 100%, având categoria de folosinta: teren arabil.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

In zona studiată exista retea de electricitate, retea de canalizare, alimentare cu apa si telefonie cu fonduri mixte bugetul local si guvern.

Rețelele edilitare necesare investitiei se vor racorda la rețelele edilitare existente in zona dupa intocmirea proiectelor specific ice.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Destinatia actuală a terenului este agricola. In prezent nu se află nici o sursă poluanta de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Activitatea desfasurata nu produce noxe care sa polueze solul, aerul si apele.

Se vor lua toate masurile tehnice de evacuare a deseurilor , in conformitate cu legislatia in vigoare.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiuni ale populației si punctul de vedere al administratiei publice locale :

Orice activitate desfasurata pe raza localitatii aduce venituri bugetului local. Aceasta investitie nefiind investitie publica sau de interes public, optiunile populației sunt reduse, atata timp cat aceasta investitie nu-i afecteaza negativ.

Administratia locala incurajeaza investitiile, iar aceasta investitie se realizeaza pe teren propriu cu cheltuieli proprii, fara sa afecteze vecinatatile sau zonele rezidentiale ale localitatii.

Punctul de vedere al elaboratorului :

La solicitarea beneficiarului se doreste reglementarea urbanistica si edilitara a zonei in vederea construirii investitiei pentru care s-a intocmit planul urbanistic zonal, dar, în același timp, se vor stabili reguli generale pentru următoarele posibile obiective ce vor ocupa celelalte parcele din zonă, ridicându-se astfel restricția de construire stabilită prin PUG.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior Planului urbanistic zonal s-a intocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat functiunea dorita a se realiza pe o parcela din terenul studiat. S-au propus reglementari urbanistice privind realizarea acceselor, aliniamente, alinierea fondului construit, retrageri fata de strada, inaltime maxima, functiuni permise.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

In prezent, parcela reglementată din zona studiată cu suprafata de 1663, mp se incadreaza in intravilanul municipiului Roman si restul de teren cu suprafata de 2337,00 se afla in extravilanul localitatii.

A fost obtinut certificatul de urbanism nr.148 din 15.04.2019 care certifica :

a) Regimul juridic : Terenul in suprafata de 4000mp, din care in intravilan 1663,00mp si in extravilan 2337,00mp, se afla in proprietatea sotilor Pantiru Mihai si Pantiru Claudia conform actelor de vanzare cumparare anexate.

b) Regimul economic - Conform P.U.G. zona apartine UTR 13, cu funcțiune dominantă unitati industriale si dotari aferente .

– Folosinta actuala : teren liber - Zona de impozitare : B ;

– c) Regimul tehnic : zonă studiată - nereglementată până la aprobare PUZ.

INDICI DE CONTROL:

P.O.T. MAXIM = 50% C.U.T. MAXIM = 10mc/mp.

Zona studiată este înconjurată de unități industriale și de prestări servicii care generează trafic și/sau disconfort urban; restricțiile privind noi inserări de astfel de obiective se referă la alăturarea cu porțiunea rezidențială din zonă, aflată însă la mai mult de 1500 m față de parcela studiată; prin urmare, eludarea respectivului paragraf din RLU aferent PUG nu contravine normelor sanitare, igienice, de mediu sau urbanistice reglementate de dreptul românesc.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cu privire la distanta intre cladirile invecinate care au fatade cu goluri si la asigurarea insoirii lor.

Se vor respecta normativele de proiectare referitoare la spatiile destinate pentru accese, zone verzi, parcaje.

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la amplasarea constructiilor, vederea in proprietatea vecinului si a scrugerii apelor pluviale. Echiparea cu utilitati se va realiza prin bransarea la retelele existente in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

S-a urmărit ca noua construcție să nu facă notă discordantă cadrului construit existent și nici să nu producă disconfort zonei.

Terenul studiat va fi amenajat cu spatii verzi, plantate cu gazon si arbori atat cu rol decorativ pentru imbunatatirea imaginii urbanistice, cat si de protectie fata de zonele limitrofe.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând situația existentă pentru asigurarea unor accese corespunzătoare la investițiile viitoare din zona studiată.

Este reglementat accesul carosabil in cadrul terenului, si anume: asigurarea unui acces racordat la strada Tirului și alei carosabile si pietonale in interiorul incintei.

Pentru parcaje se va respecta Regulamentul Local de Urbanism, astfel încât toate locurile de parcare să fie asigurate pe arcelele proprii, neafectând spațiul public. În consecință, se vor amenaja in interiorul terenului studiat minim 10 locuri de parcare, atât pentru personalul ce va servi obiectivul, cât și pentru numărul maxim de clienți estimați.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Deși zona supusă studiului are suprafața totală de 55335mp, bilanțul teritorial se referă exclusiv la parcela beneficiarilor, reglementată în mod expres.

Motivația acestui demers rezidă în aceea că actualii proprietari ai terenurilor agricole incluse în zonă nu și-au exprimat intenția de a edifica indiferent ce tip de obiective, astfel încât, prin prevederile generale incluse în acest PUZ să se poată acoperi o paletă largă de opțiuni și posibilități de construire.

Intentia de construire si destinatie a parcelei reglementate este functiunea prestări servicii pentru **-statii de întreținere si reparatii auto;**

- depozit piese auto;

- spalatorie auto si functiuni asociate acestora;

- sediu de firma-birouri;

Bilantul teritorial existent si propus se prezinta astfel

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	0.0mp	0.0%	115.00mp	6.92%
Circulație carosabilă	0.00mp	0.0 %	614.00mp	36.92 %
Circulație pietonala, parcar	0.00mp	0.0 %	331.00mp	19.90 %
Spații verzi amenajate	0.0mp	0.0 %	593.00mp	36.66%
Constructii tehnico-edilitare	0.0mp	0.0%	10.0mp	0.60%
Teren intravilan(arabil)	1663.0mp	100.0%	1663.0mp	100.0%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1663.0mp	100 %	1663.0mp	100.0%

Terenul are in prezent categoria de folosinta - arabil. S-au avut in vedere si functiunile invecinate.

Procentul de ocupare al terenurilor – conform prevederilor UTR 13.

In cadrul zonei se va respecta urmatorul POT (procentul de ocupare a terenului) maxim:

- POT MAXIM - 50%

Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor CUT – conform prevederilor UTR 13

In cadrul zonei , avand in vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, precum si regimul de inaltime propus P+1E , coeficientul de utilizare maxim admis va fi **1,2**

- CUT MAXIM – **1,2**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Asigurarea cu servicii nu este deficitara, acestea aflandu-se in imediata vecinatate (potrivit avizelor emise de deținătorii de utilități). Retelele edilitare necesare investitiei se vor racorda la retelele edilitare existente in zona dupa intocmirea proiectelor specifice.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

În ceea ce privește protecția mediului, aceasta va fi considerată în funcție de avizul respectiv, ce va trebui obținut înaintea aprobării PUZ. Obiectivul nu produce noxe ce ar putea afecta sănătatea publică. Apa folosita la grupurile sanitare va fi de la rețeaua publica a orasului, iar canalizarea va fi racordata la rețeaua de canalizare a orasului. Incinta se împrejmuiește adecvat și se bordează cu plantație de protecție, iar zgomotele și emanațiile de gaze toxice sunt sub nivelul maxim admis. Sursele de zgomot vor proveni de la motoarele autovehiculelor din incinta si de pe strazile din vecinatate.

Decompunand miscarea unui autovehicul ce intra in service auto rezulta:

- reducerea vitezei de la cea normala la cea de rulare in service;
- stationarea in service cu motorul oprit;
- pornirea si accelerarea motorului la iesirea din service;

Rezulta in zona un zgomot echivalent cu cel din situatia inexistentei service-ului.

Calitatea aerului din zona va fi influentata de emisiile de gaze rezultate din traficul auto. Emisiile de la service auto care face obiectivul prezentului PUZ se vor suprapune peste emisiile existente datorate traficului.

Nu exista surse de vibratii si radiatii.

Avand in vedere activitatiile care se vor desfasura pe amplasamentul studiat cat si prevederile de la cap. –Dezvoltarea echiparii edilitare – propunerile prezentate in Planul Urbanistic Zonal pentru construirea unei cladiri pentru service intrtinere auto, depozit piese auto si sediu de firma din str. Tirului nu afecteaza:

- calitatea apelor;
- calitatea aerului;
- calitatea solului si subsolului;
- ecosistemele terestre si acvatice;
- asezarile umane sau de alte obiective de interes public;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

Tipul de proprietate asupra terenurilor este predominant privat, astfel încât singurele obiective de utilitate publică sunt cele care asigură utilitățile necesare funcționării obiectivelor din zonă; cum acestea există deja pe strada Tirului, sunt de executat numai racorduri pentru fiecare lot în parte.

Pe terenul în suprafață de 1663,00 mp, proprietatea Pantiru Mihai conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.4914 din 26.10.2018, se vor edifica numai construcții private, astfel:

CONSTRUIRE HALA MULTIFUNCTIONALA cu destinația:

- **statii de întreținere si reparatii auto;**
- **depozit piese auto;**
- **spalatorie auto si functiuni asociate acestora;**
- **sediu de firma-birouri;**

3.9. CONCLUZII – Măsurii în continuare

Propunerile din PUZ sunt compatibile cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 13 , al municipiului Roman, completând și explicitând restricțiile din cadrul unor funcțiuni specifice.

Se clarifică aspecte privind: funcțiunile admise, alinierea la stradă, distanțele față de limitele parcelelor, regimul de înălțime și de ocupare a terenului, creându-se astfel condițiile necesare emiterii de autorizații de construire pentru potențialele viitoare investiții.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zonă la acest moment, este construirea unei hale cu functiuni prestari servicii pentru **intretinere auto, depozit piese auto, spalatorie auto si functiuni asociate acestora, sediu de firma-birouri.**

Din momentul materializarii investitiei, ca in orice zona, creste interesul altor beneficiari de a investi.

Inserarea acestui obiectiv între cele situate pe partea stângă a străzii Tirului, întregește imaginea frontului construit, dar aduce și un plus de valoare economică, în primul rând prin crearea de noi locuri de muncă; nu în ultimul rând se află și beneficiile ce se vor aduce celorlalte unități economice din zonă prin oferirea de servicii de asistență tehnică pentru mașinile din dotarea lor.

Întocmit,
arh. Ana-Maria ALEXE

ȘEF PROIECT,
arh. Magdalena SIMION