

B.I.A. Florea Viorica

IBAN Ro29RNCB0196100177720001 BCR/ CIF: RO 23443341

Str. Mihai Eminescu, nr. 4, bl. D3, sc. B, parter.ap. 40
Piatra Neamt, Jud. Neamt, România
Tel: 0732004000 / E-mail: arhitectflorea@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO PROVIZORIE”
MUNICIPIUL ROMAN, JUD. NEAMT, str. Nicolae Bălcescu, nr.28.

Proiect nr . 138/2020

Date de recunoaștere a documentației:

BENEFICIAR: GRĂPINA DORU-GHEORGHE

AMPLASAMENT: Municipiul Roman,b-dul.Nicolae Balcescu,nr.28.

PROIECTANT PUZ +RLU aferent

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„ FLOREA VIORICA”- Piatra Neamt

Coordonator urb.

Arh. FLOREA DAN

Piatra Neamt - 2020

OBIECTIVE

Realizarea PUG - Municipiul Roman a trasat principiile generale de dezvoltare ale Municipiului Roman - rămânând ca in limitele acestor principii, in funcție de evoluția locala a fondului imobiliar (puneri in posesie, retrocedări, vânzări-cumpărări a terenurilor) ca si a intereselor proprietarilor, prin PUZ-uri sa se poată face modificări si precizări in legătura cu funcțiunile si modul de utilizare al terenului.

In această situație se afla terenul ce face obiectul acestui PUZ , zona studiata fiind inclusa in UTR nr.6

Terenul analizat de PUZ- 138/2020 are o suprafată de 11 500 mp, suprafată reglementată este de:

S PUZ = 1.15 ha

Terenul avut in vedere face parte din intravilanul Municipiului Roman (cf. P.U.G. Municipiul Roman), scopul documentației fiind de a preciza in conformitate cu Regulamentul P.U.G., următoarele aspecte legate de zonă:

Scopul prezentei documentației este acela de a preciza in conformitate cu Regulamentul P.U.G. următoarele aspecte legate de zonă:

- **noul** - regimul funcțional al terenurilor definit de oportunitățile funciare ca si de situația existenta pe teren;
- **sistemul circulațiilor** - carosabile si pietonale;
- **regimul juridic al terenurilor** ;
- **echiparea edilitara** a zonei si modul de racordare la rețeaua de utilități a municipiului ;
- **principiile de conformare urbanistică** (orientare, compoziție, organizare spațiala)

INCADRAREA IN TERITORIU

Suprafată analizată si reglementată de PUZ se afla amplasată in partea de vest a municipiului Roman, str. Nicolae Bălcescu cu acces din b-dul Nicolae Bălcescu, care face legatura intre Artera Vest (centura) si zona garii CFR.

Terenurile analizate prin prezenta documentație sunt în suprafată de **11 500 mp**, suprafată reglementată este de:

S PUZ = 1,15 ha

Terenul în suprafată de **841 mp**, este delimitat la:

- Nord: b-dul Nicolae Bălcescu si proprietate Bostan C-tin;
- Sud: proprietate Zapodeanu Alois;
- Est: proprietate Bostan C-tin si str. Nicolae Bălcescu ;
- Vest: proprietate Antal Nicoleta;

CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALE SERVITUTI

Conform PUG Roman aprobat, zona este inclusa in UTR nr 6 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- **UTR nr 6;**
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu max. P+1,2 niveluri;
- Is – zona institutii si servicii publice (Isi,Isct,Ist,Isc)- existenta;
- CCr - zona cai rutiere - existenta.

CCr

ZONA CAI RUTIERE- EXISTENTA SI PROPUSA

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrari de intretinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent si al amenajarilor exterioare;
- trotuare, refugii, alei pietonale,elemente de consolidare a partii carosabile ;
- amenajări de intersectii (inclusiv sensuri giratorii);
- crearea de noi artere de circulatie, auto si pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu se recomanda autorizarea constructiilor noi de locuinte;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrari de terasament, de natura sa afecteze terenurile invecinate prin scurgerea apelor sau care sa impiedice evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Zona UTR 6 este de interes arheologic.

Se va face „descarcarea istorica” a terenului inaintea oricarei activitati de amenajare sau de construire. In functie de rezultatele cercetarilor arheologice, situl poate fi mentinut in stare de conservare – protejare sau poate fi redat in scopul de construire. Orice interventie in zona se va face cu avizul organelor abilitate.

I

ZONA UNITATI INDUSTRIALE - EXISTENTA SI PROPUSA - DOMINANTA SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- activitati productive si de servicii, cu profil nepoluant, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala, sedii de companii si firme, depozitare en-gros si amenajarile aferente necesare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficu generat;
- Depozite de materiale re folosibile si platforme de prerecoltare a deseurilor urbane.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile fata de front, limite laterale si limite posterioare, conform plansei anexate;

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in functie de necesitatile tehnologice, dar se interzice amplasarea pe limitele parcelei:

ARTICOLUL 5 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesese vor fi stabilite prin fluxul tehnologic;
- asigurarea si dimensionarea cailor de acces se va face conform prevederilor anexei 4 la HGR 525 / 1996 - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 6 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si vor fi proiectate conform normelor in vigoare.

ARTICOLUL 7 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim maxim de inaltime propus : Parter si H max= **4,00** m;

ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” și „eleganta” ;
- se vor folosi pentru finisaje, materiale moderne, estetice, durabile, în concordanță cu caracterul urban al localității;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ARTICOLUL 9 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp;
- spațiile libere din spațiul de retragere față de aliniament, vor fi plantate cu arbori în proporție de 40%, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

ARTICOLUL 10 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente sau opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, minimă 1,80m.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcțiile noi se vor racorda la infrastructura edilitară de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- toate branșamentele noi, pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.
- parcelele 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 lățimea de minim 4,00m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII PENTRU ZONA I – HALE INDUSTRIALE

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim propus = 25%**

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim propus = 0,75.**

Intocmit,

Coordonator urbanism : arh. Florea Dan