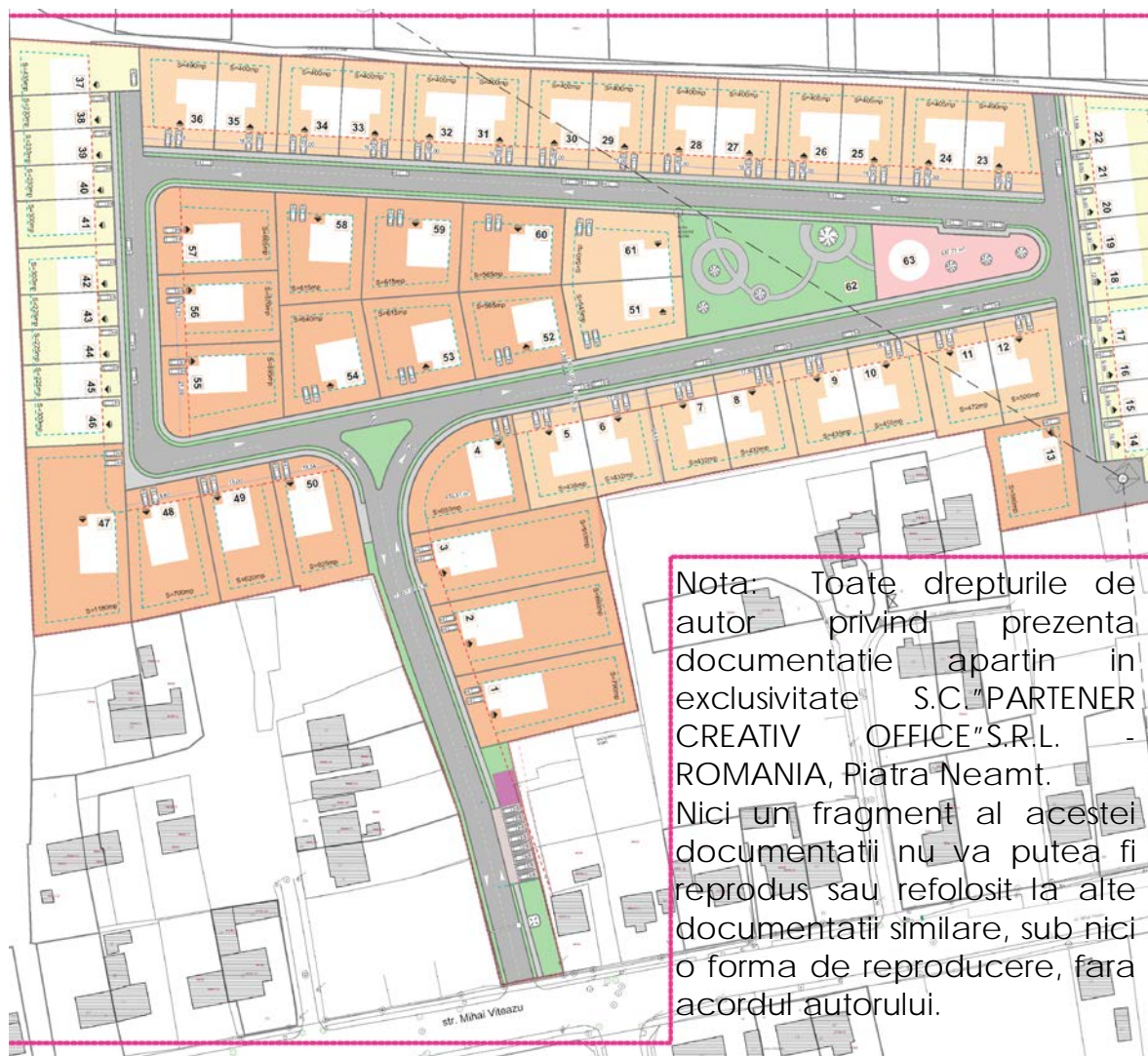


Denumirea lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE CARTIER DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI LOTIZARE TEREN
Amplasament	Str. Mihai Viteazu nr.55A si Tarla Poligon, Tarla 21 parcelsa 173/17, municipiul ROMAN, jud. NEAMT
Beneficiar	S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L.
Proiectant general	S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L.
Numar contract	13/2020
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	DOCUMENTATIE OBTINERE HCL ROMAN



Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt. Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE CARTIER DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI LOTIZARE TEREN
 Str. Mihai Viteazu nr.55A si Tarla Poligon, Tarla 21, parcela 173/17, municipiul ROMAN, jud. NEAMT
 PR. NR. 3/2020

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

NR. CR T.	DENUMIREA DOCUMENTULUI	SERIA, CODUL, NR DE INREGISTRARE
1.	CERERE	
2.	CERTIFICAT DE URBANISM	195/28.05.2020 modificat prin dispozitia primarului nr. 926 din 18.11.2020
4.	CERTIFICAT DE INREGISTRARE	J27/797/2019
5.	AVIZE OBTINUTE CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM	
	AVIZ DE OPORTUNITATE	16625/26.08.2020
	AVIZ APA-SERV	1426/17.06.2020
	AVIZ DELGAZ GRID electric	11/12.06.2020
	AVIZ DELGAZ GRID gaze naturale	212412661/5.06.2020
	AVIZ TELEKOM	3237/25.06.2020
	DSP	14919/762/29.09.2020
	AVIZ APM NEAMT	7624/23.11.2020
	SGA	5775/28.09.2020
	PLAN TOPO SUPORT PUZ SI PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI NEAMT	596/106.07.2020
	STUDIU GEOTEHNIC	
	STUDIU DE CIRCULATIE	
	DOCUMENTATIE PUZ	
6.	MEMORIU GENERAL	
	REGULAMENT DE URBANISM	
	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U0
	SITUATIA EXISTENTA	U1
	REGLEMENTARI URBANISTICE	U2
	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	U3
	REGLEMENTARI EDILITARE	U4
	TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	U5

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE CARTIER DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI LOTIZARE TEREN
Str. Mihai Viteazu nr.55A si Tarla Poligon, Tarla 21, parcela 173/17, municipiul ROMAN, jud. NEAMT
PR. NR. 3/2020

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

I. DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE CARTIER DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI LOTIZARE TEREN

II. AMPLASAMENT: Str. Mihai Viteazu nr.55A si Tarla Poligon, Tarla 21, parcela 173/17, municipiul ROMAN, jud. NEAMT

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Roman, in partea nord-estica a acestuia, adiacent la strada Mihai Viteazu. Parcela cu NC59824 este adiacenta strazii, astfel ca accesul se va putea realiza direct din strada Mihai Viteazu.

Imobilul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor de „**AMENAJARE CARTIER DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI LOTIZARE TEREN**” are o suprafata totala de 38813mp si este format din trei loturi de teren, astfel:

- NC59824, in suprafata de 28831mp, in proprietatea S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L.;
- NC55911, in suprafata de 5000mp, in proprietatea S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L.;
- NC59906, in suprafata de 4982mp, in proprietatea MUNICIPIULUI ROMAN;

Prin certificatul de urbanism nr.195/28.05.2020 emis de Primaria Municipiului Roman, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. reprezinta proprietatile S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L. si MUNICIPIUL ROMAN, aflate in imediata vecinatate a unei zone majore de locuinte existente.

Amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z. este format din:

- NC59824, teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 531mp si arabil 28300mp, proprietatea S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L.;
- NC55911, teren intravilan, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 5000mp, proprietatea S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L.;
- NC59906, teren intravilan, categoria de folosinta rabil, in suprafata de 4982mp, in proprietatea MUNICIPIULUI ROMAN;

Amplasamentul se afla conform P.U.G. Municipiul Roman in UTR nr. 13, zona GC, subzone GCc – zona cimitirelor fara restrictii de construire, destinatie ce poate fi modificata dupa aprobarea unui studiu de oportunitate si a unei documentatii urbanistice de tip PUZ, cu avizele si acordurile aferente.

Terenurile ce fac obiectul acestei documentatii sunt incadrate in categoria de folosinta curti constructii si partial arabil.

Terenurile studiate se invecineaza cu:

- nord – drum si terenuri proprietate privata fara constructii (agricole);
- sud – strada Mihai Viteazu si terenuri proprietate privata (cu locuint);
- est – drum;
- vest – teren proprietate privata;

Accesibilitatea se poate asigura din str. Mihai Viteazu prin drum de acces nou propus, in baza unui sistemului rutier propus de proiectantul de specialitate si avizat de toate institutiile abilitate.

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr.195/28.05.2020 emis de Primaria municipiului Roman, amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Municipiul Roman, intr-o zona cu destinatie de partial curti-constructii si partial arabil; de asemenea, el se afla situat in UTR nr.13, zona GC, subzone GCc – zona cimitirelor fara restrictii de construire; conform Regulamentului de Urbanism aferent PUG, se pot autoriza constructii noi de locuinte, dar, conform art.47, pct.3, lit.b din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru parcelari este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform regimului economic folosinta actuala si destinatia este de terenuri curti constructii, categoria B de impozitare.

Conform regimului tehnic, functiunea stabilita prin PUG este cea de zona cimitire fara restrictii de construire.

III. BENEFICIAR: S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L.

Str. Aviatorilor nr. 23, Roman, jud. Neamt

IV. PROIECTANT: S.C. PARTENER CREATIV OFFICE S.R.L.

Str. Paharnicului, nr.7, Piatra Neamt, jud. Neamt

V. DATA ELABORARII PROIECTULUI: 2020

OBIECTUL P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Prin tema lansata de beneficiar se doreste construirea unui cartier de locuinte unifamiliale, cu dotarile aferente: imprejmuire, acces, drumuri si platforme, parcaje, spatii verzi, racorduri la utilitati si lucrari tehnico-edilitare in incinta, cabina poarta, posturi trafo, punct de conexiune, etc.

Complexul rezidential propus in incinta beneficiarului va fi alcatuit din mai multe constructii de locuinte. Se vor realiza de asemenea platforme carosabile si spatii verzi amenajate, retele edilitare de incinta si platforma menajera, iar terenul va fi imprejmuit pentru asigurarea securitatii incintei.

Cladirile propuse vor avea regim de inaltime subsol/demisol, parter, un etaj si mansarda (S/D+P+1E+ M).

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea retelei stradale
- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane
- Modul de utilizare a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor

Constructiile propuse vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin P.U.Z.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun urmatoarele functiuni, conform planului de situatie "U2 - Reglementari urbanistice":

Zona locuinte individuale si de servicii compatibile cu locuirea:

Funcțiunea astfel propusa, ce se regaseste si in zona adiacenta amplasamentului, la strada Mihai Viteazu, va fi reglementata prin modificarea funcțiunii existente (zona gospodarie comunala – GCc, GCs), in cea locuire cu funcțiuni complementare (cai de comunicatie, spatii verzi si servicii).

Prin prezentul P.U.Z. se propune si amenajarea unor artere de circulatie care vor crea o retea rutiera benefica zonei, conectand strada Mihai Viteazu la parcelele nou propuse in interiorul zonei studiate si facilitand legatura acestora cu strada Mihai Viteazu.

Accesibilitatea la loturile si constructiile de locuinte ce se vor derula in etape ulterioare de dezvoltare:

- se propune accesul din strada Mihai Viteazu prin drumul nou propus, conform plansei „propunere mobilare urbana”, atasata.

P.U.Z. „**AMENAJARE CARTIER DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI LOTIZARE TEREN**” a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism nr. 195 din 28.05.2020 si Avizul de Oportunitate nr. 16625/26.08.2020.

- Terenul se situeaza perpendicular pe strada Mihai Viteazul.
- In conformitate cu prevederile art.30, aliniat 3 din Legea (publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 606/13.07.2006) pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru modificarile aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, inaltimei maxime admise, CUT si aliniamentului, trebuie elaborat PUZ ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local.
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism emis, Primaria Roman a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate institutiile interesate.
- Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiată.
- P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberării autorizatiei de construire.
- Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizării unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.

SURSE DOCUMENTARE:

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Regulamentului General de urbanism, aprobat prin HG 525/1996, cu completarile si mdficarile ulterioare;
- Prevederile Planului Urbanistic General al mun. Roman si al Regulamentului Local de Urbanism, aferent;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborării PUZ-ului;
- Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;
- Actul de proprietate asupra terenului;

2. SITUATIA EXISTENTA:

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Roman, in partea nord-estica a acestuia, adiacent la strada Mihai Viteazu. Parcela cu NC59824 este adiacenta strazii, astfel ca accesul se va putea realiza direct din strada Mihai Viteazu.

Terenul aflat in studiu este delimitat de:

- nord – drum si terenuri proprietate privata fara constructii (agricole);
- sud – strada Mihai Viteazu si terenuri proprietate privata (cu locuint);
- est – drum;
- vest – teren proprietate privata;

EVOLUTIA ZONEI:

La strada Mihai Viteazu se observa o dezvoltare a zonei de locuire, in completare cu zona comerciala mica, nepoluanta, si depozitare de catre agentii economici din zona. Zona studiata cumuleaza in imediata vecinatate functiuni de locuire, dar terenul studiat este unul liber de constructii.

Zona studiata va cuprinde mai multe zone functionale, respectiv: zona de locuire, zona cailor de comunicatie si zona spatiilor verzi. Zona va fi conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul urban, mentionand faptul ca zona este favorabila si desfasurarii de activitati prestari servicii nepoluante, comert, showroom, etc.

In planul urbanistic general al municipiului Roman, UTR13, se specifica destinatia zonei ca fiind curti-constructii, fara restrictii de locuire; imediata vecinatate a amplasamentului releva existenta unei zone foarte bine conturate de locuire cu functiuni complementare.

Strada Mihai Viteazu este vitalizata in aceasta zona de locuintele existente si a functiunilor complementare acestei zone. Zonele de locuinte individuale si locuinte colective au o pondere majoritara.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL SI ASPECTE CLIMATICE ALE ZONEI DE AMPLASAMENT:

Zona climatica in care se incadreaza zona judetului Neamt, si implicit municipiul Roman, apartine climatului temperat continental cu nuante mai aspre, caracteristic dealurilor subcarpatice situate la limita zonei montane. Temperatura medie anuala variaza in jurul valorii de 8°C. Temperaturile medii lunare cele mai ridicate se inregistreaza in luna iulie, cu o maxima absoluta de 38,6°C. Valoarea minima absoluta a fost de - 29°C in luna februarie. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de cca. 350mm. Directia predominanta a vanturilor este dinspre nord-vest, canalizate pe valea Bistritei si vest.

La data executarii lucrarilor de prospectiune geotehnica si in conditiile actuale, terenul din zona studiata are asigurate stabilitatea locala si cea generala.

Terenurile constituite din pamanturi sensibile la umezire, caracterizate prin neomogenitate litologica si din punct de vedere al indicelui de consistenta, atat pe orizontala, cat si pe verticala, ca teren de fundare, se incadreaza in categoria „terenuri dificile”, conform normelor indicativ NP-074/2017, tabelul A.1.3.

La executarea sapaturilor pentru amplasarea fundatiilor sunt necesare epuizmente normale.

CIRCULATIA:

Circulatia majora in zona se desfasoara pe strada Mihai Viteazu, drum de categoria a II-a, cu doua benzi de circulatie. Din punct de vedere tehnic este un drum cu imbracaminte definitiva din asfalt.

OCUPAREA TERENURILOR:

In prezent, suprafata terenului de 38813m² este libera de constructii.

ECHIPAREA EDILITARA:

În zona studiată sunt asigurate în prezent următoarele dotări tehnico – edilitare:

Alimentarea cu apă

Se precizeaza ca exista alimentare cu apa la strada Mihai Viteazu. Cladirile existente in zona dispun de bransamente. Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa din strazile mentionate in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

Evacuarea apelor uzate

In zona exista retea de ape uzate menajere.

Apele pluviale vor fi colectate de o retea independenta de ape impure care vor fi descarcate la retele existente de canalizare pluviala din zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la retelele de energie electrica aflate in zona, la strada Mihai Viteazu, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

In zona de interes exista LEA 110KV. Culoarul de trecere este de 37m, suprafata in lungul LEA in care se impun restrictii si interdictii din punctul de vedere al coexistentei liniei cu elemente naturale, obiecte, constructii, instalatii.

Asigurarea agentului termic

Zona dispune de retea de alimentare cu gaze naturale, GNPR subterana, OL 3", la strada Mihai Viteazu.

Telefonie:

Zona dispune de retea de telefonie la strada Mihai Viteazu.

Pentru obiectivul propus se poate asigura o buna functionare prin existenta in apropierea amplasamentului a tuturor retelelor edilitare necesare (alimentarea cu apa, canalizare menajera, pluviala, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze naturale).

PROBLEME DE MEDIU:

Nu este cazul. Problemele de mediu ce pot aparea din depozitarea necontrolata a deseurilor si raspandirea in teren a acestora sunt controlate prin existenta sistemului de colectare selectiva a deseurilor.

OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia orasului se evidentiaza concluziile:

- Municipiul Roman se afla in faza de dezvoltare socio-economica;
- Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. si adaptate la conditiile de zonă, precum si la restrictiile impuse de avizatori.
- Proprietarii terenurilor care se invecineaza cu proprietatea studiata opteaza pentru functiunea de locuire, urmand ca, in cazul in care vor dori sa construiasca lucuinte individuale sau colective, sa realizeze demersurile necesare.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Suprafata de 38813,00m² analizata prin prezentul PUZ reprezinta o zona din intravilanul din partea nord-estica a municipiului Roman.

Amplasamentul se afla conform P.U.G. Municipiul Roman intr-o zona cu destinatie de curti-constructii, fara restrictii de construire, destinatie ce poate fi reglementata dupa aprobarea unui studiu de oportunitate si a unei documentatii urbanistice de tip PUZ, cu avizele si acordurile aferente.

1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Municipiul Roman, intr-o zona cu destinatie de partial curti-constructii si partial arabil; el se afla situat in UTR nr.13, zona GC, subzone GCc – zona cimitirelor, fara restrictii de construire;

2. Concluzii din documentatii de specialitate.

a. studiul geotehnic – care stabileste natura terenului de fundare, adancimea fundatiilor, masuri de consolidare a terenului, etc.

CLIMA

Zona climatica in care se incadreaza zona judetului Neamt, si implicit municipiul Roman, apartine climatului temperat continental cu nuante mai aspre, caracteristic dealurilor subcarpatice situate la limita zonei montane. Temperatura medie anuala variaza in jurul valorii de 8°C. Temperaturile medii lunare cele mai ridicate se inregistreaza in luna iulie, cu o maxima absoluta de 38,6°C. Valoarea minima absoluta a fost de – 29°C in luna februarie. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de cca. 350mm. Directia predominanta a vanturilor este dinspre nord-vest, canalizate pe valea Bistritei si vest.

Adancimea de inghet

In conformitate cu STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet in zona este de - 90 – 100 cm stabilita in teren fara strat de zapada protector.

Caracteristici morfologice, geologice si hidrogeologice ale zonei

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat in Podisul Moldovenesc.

Din punct de vedere geologic, zona amplasamentului apartine Platformei Moldovenesti. Platforma Moldoveneasca reprezinta prelungirea spre vest a platformei ruse, constituind Vorlandul carpatilor Prientali, sub care se afunda in trepte.

Reteaua hidrografica a regiunii este reprezentata de raul Siret si afluentul sau raul Moldova.

Acviferul freatic este cantonat in baza depozitelor apartinand formatiunii acoperitoare.

Seismicitatea

In conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- perioada de colt $TC = 0,7$ sec;
- acceleratia terenului pentru proiectare: $ag = 0.30g$;

Zone de risc natural

Inundatii: Conform Legii 575/2001, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al municipiului Roman, nu prezinta risc de inundatii.

Alunecari de teren: Conform Legii 575/2001, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al municipiului Roman, nu prezinta potential de producere a alunecarilor de teren.

Investigatii de teren:

Pentru precizarea conditiilor geotehnice de fundare, s-au executat in luna mai a anului 2020 doua foraje geotehnice, cu adancimi de cate 6.00, si 4 penetrari dinamice, in complerarea investigatiilor din anul 2019 (cinci foraje, cu adancimi de cate 6.00m, si 10 penetrari dinamice).

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic variaza in forajele executate intre adancimi de la 2.30m la 3.40m. La ploi abundende, nivelul hidrostatic urca cu mai mult de 1m fata de perioadele secetoase.

La data executarii lucrarilor de prospectiune geotehnica si in conditiile actuale, terenul din zona studiata are asigurate stabilitatea locala si cea generala.

Terenurile constituite din pamanturi sensibile la umezire, caracterizate prin neomogenitate litologica si din punct de vedere al indicelui de consistenta, atat pe orizontala, cat si pe verticala, ca teren de fundare, se incadreaza in categoria „terenuri dificile”, conform normelor indicativ NP-074/2017, tabelul A.1.3.

La executarea sapaturilor pentru amplasarea fundatiilor sunt necesare epuizmente normale.

Punctajul categoriei geotehnice este de 15 puncte, si ca urmare lucrarea studiata se inscrie in „categoria geotehnica 3”, cu risc geotehnic major.

Solutia de fundare optima recomandata:

- fundare directa pe teren imbunatatit (perna de balast);
- fundare indirecta prin intermediul unor piloti forati (12m);

PREVEDERI ALE P.U.G./P.U.Z.:

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr.195/28.05.2020 emis de Primaria municipiului Roman, amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Municipiul Roman, intr-o zona cu destinatie de partial curti-constructii si partial arabil; de asemenea, el se afla situat in UTR nr.13, zona GC, subzone GCc – zona cimitirelor, fara restrictii de construire; conform Regulamentului de Urbanism aferent PUG, se pot autoriza constructii noi de locuinte, dar, conform art.47, pct.3, lit.b din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru parcelari este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform regimului economic folosinta actuala si destinatia este de terenuri curti constructii, categoria B de impozitare.

Conform regimului tehnic, functiunea stabilita prin PUG este cea de zona cimitire fara restrictii de construire.

PROPUNERI CIRCULATIE:

Caile de acces si de circulatie in zona raman cele existente.

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Roman delimitata fiind de strada Mihai Viteazu si de alte terenuri proprietati particulare.

In actualul sistem de circulatie intensitatea traficului nu genereaza dificultati.

Accesul principal pentru locuitori in incinta cartierului nou propus pe parcela se va realiza din strada Mihai Viteazu. Sistemul de circulatii auto propus urmareste permeabilizarea amplasamentului studiat.

In incinta vor exista locuri de parcare pentru locuitorii permanenti, dar si pentru vizitatori, drumuri si alei carosabile, cu latimi si raze de curbura conform normativelor, precum si semnalizari rutiere corespunzatoare.

Parcajele se asigura conform art. 33 coroborat cu anexa nr. 5, pct.5.3.1.din „Regulamentul general de urbanism” - H.G.525/1996.

Conform anexa nr.5, pct.5.11.1 – pentru constructii de locuinte, se va prevedea cate un loc de parcare pentru 1 - 5 locuinte unifamiliale cu lor propriu; prezentul proiect propune spatii de parcare in fiecare incinta, si spatii de parcare in lungul drumului, in sensul de circulatie ales.

Circulatia pietonala este separata de circulatia carosabila si se constituie din trotuare cu latime minima de 1.50m, avand prevazute spatii verzi de 0.75m latime.

REGLEMENTARI URBANISTICE:

REGLEMENTARI OBIECTIV:

In urma parcurgerii tuturor etapelor de elaborare PUZ, obtinere avize autoritati implicate, consultarea populatiei, pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

Constructii nou propuse (a se vedea planul de situatie atasat):

Constructii principale, de tip:

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUINTE CUPLATE
- LOCUINTE INSIRUIE

Regim de înălțime

Constructiile propuse vor avea regim de inaltime de S/D+ P+2E+M.

Functionalitatea constructiilor:

Schemele functionale vor fi determinate de tema-program impusa de beneficiar, functiunile vor fi organizate dupa schema simple, obtinandu-se fluxuri coerente.

Intreaga compozitie va fi unitara, realizarea spatiului nou construit avand rolul de a „lega” intreaga compozitie de ceea ce exista deja in zona.

Subsolul/Demisolul va cuprinde spatii tehnice aferente locuirii.

Parterul locuintelor va cuprinde zona de zi, formata din camera de zi, loc de luat masa, bucatarie si spatii anexa.

Etajele superioare vor cuprinde zona de noapte, formata din dormitoare si spatiile anexa necesare acestora.

Inaltimea nivelului va fi de minim 2,80m iar inaltimea libera a nivelului va fi de minim 2,58m.

Camerele de locuit din mansarda vor fi luminate prin lucarne, ferestre in planul acoperisului sau ferestre montate in timpanele laterale ale locuintelor.

Finisaje:

Pentru finisaje interioare locuinte se vor folosi:

- Pardoseli din gresie antiderapanta in grupuri sanitare, bai si bucatarii, gresie portelanata in hol si pardoseli din parchet stratificat de trafic mediu in camera de zi, holuri si dormitoare.
- Tavanele si peretii vor fi finisati cu vopsele lavabile de interior in culori deschise; local vor fi prevazute placari cu klinker de interior, inramari de goluri de usi cu lemn si tapete decorative.

Pentru finisaje exterioare locuinte se vor folosi:

- Pardoseli din gresie antiderapanta de exterior;

- Tencuieli decorative, placari cu klinker de exterior si placari cu tabla otel faltuita de fatada, dupa caz;
- tamplarie aluminiu/pvc cu geam termoizolator;
- invelitoare din membrane tip sika acoperita cu dale din beton pentru acoperisuri de tip terasa, ori invelitoare din tabla tip tigla pentru acoperisurile inclinate;

Sistem constructiv

- Infrastructura caselor va fi alcatuita din grinzi de fundare din beton armat dispuse pe directiile axelor structurale sau din fundatii izolate tip bloc si cuzinet din beton armat si grinzi pentru elevatie cu centura si grinda din beton armat;
- structura de rezistenta va fi realizata din cadre de beton armat dispuse pe ambele directii, compuse din stalpi, grinzi si plansee din beton armat, si inchideri din zidarie autoportanta la exterior. Peretii interiori de compartimentare se vor executa din gips-carton;
- Zidaria din exterior va avea protectie termica de 15cm;
- In jurul constructiei se va prevedea un trotuar cu panta 2% din beton simplu, latime 1m.

Funcțiuni complementare:

SPATII COMERCIALE

Anexe:

CABINA POARTA – 1 buc;

POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI – 2 buc;

Constructiile se încadreaza la clasa de importanta II -constructii de importanta normala, conform tabel 5.1,5.2 -Normativ P100/92, categoria de importanta C - constructie cu importanta normala, conform H.G. 261/1994 anexa 2.

2. LUCRARI DE RACORD UTILITATI, DRUMURI SI PLATFORME, AMENAJARE ACCESE:

- a). Racord si retele electrice si telefonie - racordate in retelele existente in zona;
- b). Racord si retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala - racordate in retelele existente in zona;
- c). Drumuri si platforme in incinta;
- d). Amenajare accese.

3. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI: realizare imprejmui in vederea lotizarii si marcarii proprietatilor;

- a). Imprejmuire
- b). Spatii verzi

4. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER.

Ansamblul construit nou propus, cu functiunea de zona de locuit - este compatibil cu functiunea generala majora a zonei – cea de locuire cu insertii comerciale – avand un regim de inaltime apropiat de cel existent predominant.

Conform HGR 525/1996 art.33, aliniatul1: autorizarea executarii constructiilor care prin destinatia lor necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora inafara domeniului public. Prezentul proiect propune realizarea de locuri de parcare auto prin amenajarea lor in incinta proprietate privata aferenta fiecarui lot dispus. Prin amenajarea propusa prin PUZ se asigura un minim de 2 locuri de

parcare auto cu acces din drumul de incinta pentru fiecare parcela, locuri de parcare usor accesibile utilizatorilor locuintelor.

Deasemenea, sunt prevazute locuri de parcare in lungul arterei de circulatie cu sens unic nou propuse.

In incinta se vor organiza:

- zona ocupata cu cladiri pentru locuire;
- zona de spatii verzi de incinta si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor, cu rol de protectie;
- circulatii auto si pietonale, parcaje;
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor menajere.

ZONIFICARE FUNCTIONALA - BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului propus este de 40%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului recomandat este 1.6.
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+2E+M cu inaltimea maxima a constructiilor de 15m de la cota +/-0.00.

Numarul de locuinte propus – 61buc, astfel:

- o Locuinte individuale: 18buc;
- o Locuinte cuplate: 24buc;
- o Locuinte insiruite: 19buc.

Considerand o medie de 4persoane per locuinta, numarul maxim de locuitori ai zonei va fi de 244 de locuitori,

Conform HG 525/1996, spatiile verzi trebuie sa asigure un minim de 2mp/locuitor. Astfel, considerand o medie de 4 locuitori/locuinta, minimul de suprafata de spatiu verde este de 488mp.

Suprafetele si procentele propuse in Bilantul teritorial se incadreaza in aceste limite.

NR.CRT.	AMENAJARE SUPRAFETE INCINTA CARTIER	mp	%
1.	SUPRAFATA AFERENTA LOCUIRII	27210	71.40
	SUPRAFATA AFERENTA COMERTULUI	500	
2.	CIRCULATII CAROSABILE SI PARCAJ	6150	15.80
3.	CIRCULATII PIETONALE	2353	6.10
4.	SPATII VERZI	2600	6.70
5.	TOTAL :	38813	100.00

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.00m. Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare conform codului civil.

Constructiile noi se vor racorda la infrastruktura edilitara de alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.

Se pot autoriza constructii de locuinte individuale cu regim de inaltime P+2^E, cu spatii libere la parter pentru activitati comerciale, de prestari servicii compatibile cu locuirea.

Conform Regulamentului General de Urbanism, latimea la strada a loturilor si suprafata minima impusa este de:

- Locuinte izolate: minim 200mp, deschidere la strada de 12.00m;
- Locuinte cuplate: minim 200mp, deschidere la strada de 10.00m;
- Locuinte insiruite: minim 150mp, deschidere la strada de 8.00m;

Astfel, pentru parcelele propuse, suprafata loturilor si deschiderea la strada este:

- Locuinte izolate: minim 550mp, deschidere la strada intre 18.00m si 26.50m;
- Locuinte cuplate: minim 400mp, deschidere la strada intre 16.00m si 21.00m;
- Locuinte insiruite: minim 225mp, deschidere la strada intre 9.00m si 14.50m.

PROPUNERI DE ECHIPARE EDILITARA:

A. Pentru obiectiv PUZ

Constructiile vor fi racordate la retelele existente in zona.

Zona, in lungul strazii Mihai Viteazu, dispune de toate retele edilitare necesare: alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrica, telefonizare.

Acestea oferă posibilitatea racordării noilor consumatori, fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Alimentarea cu energie termică se va realiza printr-un sistem de încălzire bazat pe centrale termice. Evacuarea gazelor de ardere prin tiraj forțat asigură o bună dispersie a acestora, cu efect poluant minim asupra mediului și al ocupanților imobilelor. Conform cartilor tehnice ale utilajelor si instalatiilor ce vor fi in dotarea spatiilor nou propuse, nu vor rezulta zgomote ori vibratii care sa fie peste limita admisa in astfel de situatii. Toate utilajele functionale, tehnologice si dotarile din spatiile de locuit nu vor produce zgomote si vibratii, incadrandu-se in limitele admise prevazute de Normele de igiena nr. 981/22.06.1994, asigurandu-se conditiile de confort si igiena a populatiei din incinta studiata si din vecinatatea acesteia.

Apele pluviale de pe circulatiile auto vor fi colectate prin reseaua de canalizare proiectata in incinta cartierului. Aceasta este racordata la un "Separator de nisip si hidrocarburi" cu by pass, astfel ca apele vor indeplini conditiile impuse de normele HG352/2005 - NTPA-001. Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi si deznisipator, apele colectate vor fi deversate in reseaua centralizata ape pluviale existenta in zona, la strada Mihai Viteazu.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare existent, in conformitate cu prevederile HG352/2005 - NTPA-002. Evacuarea apelor uzate menajere si a canalizarii menajere se va realiza in reseaua centralizata existenta in zona, in conformitate cu prevederile HG352/2005 - NTPA-002.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate. Pentru dotările comerciale se prevăd instalații de condiționare a aerului.

B. Alte propuneri de obiective (locuinte individuale sau colective, unitati comerciale, prestari servicii, depozitari nepoluante, sau expozitii) se vor racorda la aceleasi utilitati existente, sau se va alege alta solutie in functie de cerintele si dorintele concrete ale beneficiarilor.

PROTECTIA MEDIULUI:

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.

Constructiile nou propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

Deseurile vor fi colectate in containere ecologice individuale care vor fi colectate periodic de catre firme specializate pe baza de contracte de prestari servicii si transportate pana la gropile de gunoi.

Constructiile propuse nu vor prezenta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Aflata in imediata vecinatate a zonei centrale a municipiului Roman, zona luata in studiu este una propice dezvoltarii spatiilor comerciale, de prestari servicii, locuinte, etc.

Frontul construit existent permite amplasarea de noi constructii in zona prin extinderea constructiilor existente ori amplasarea de noi constructii in terenurile libere neconstruite din limita intravilanului.

LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Distantele minime dintre limita de proprietate a terenului studiat si constructii cu functiune publica sunt:

- 189.48m spre Vest, fata de cladire cu functiune PIESE AUTO/DEZMEMBRARI;
- 318.01m spre Est, fata de cladire cu functiune COMERT;

Situatia existenta si studiile de urbanism efectuate arata un procent in continua crestere a constructiilor cu functiuni publice complementare si necesare unei zone rezidentiale.

Amplasarea de noi obiective se va realiza in baza cererilor exprese ale beneficiarilor din zona, conform reglementarilor de urbanism din Regulamentul Local aprobat.

IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

In zona sunt identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- Terenuri proprietate publica a Municipiului Roman
- Terenuri proprietate publica de interes local a Municipiului Roman
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

4. CONCLUZII:

Scopul prezentei documentatii este organizarea incintei cu suprafata de 38813m², sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore reglementate la nivelul UTR13, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei de locuire si servicii in completarea functiunilor existente, cat si a celei de agrement/spatii verzi.

Zona invecinata amplasamentului, descrisa de strada Mihai Viteazu, dezvolta functiunea de locuire si servicii, in completarea zonei comerciale. Se impune astfel dezvoltarea zonei de locuire si servicii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului local socio-economic.

Zona centrala a incintei propune amenajarea functiunii de agrement/spatii verzi, impreuna cu functiuni de servicii complementare acestora. Prin functiunile nou propuse se doreste revitalizarea zonei existente si dezvoltarea serviciilor in zona.

Avandu-se in vedere pozitia zonei studiate, se impun o serie de masuri pentru valorificarea potentialului existent, rezultand in final un caracter unitar al intregii zone studiate:

- Tratarea si rezolvarea circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratarea calitatii spatiilor create, atat a celor publice, cat si a celor private;
- Rezolvarea unitara a intregii zone;
- Tratarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate care contribuie la realizarea unei zone cu caracter individualizat;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori in vederea integrarii viitoarei constructii in dominanta arhitectonica a zonei adiacente.

Din dorinta ca acest studiu sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un Regulament de urbanism.

Ulterior, in fazele aferenta proiectarii, se vor respecta Normativele privind proiectarea cladirilor de locuinte, cerintele conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, indicativul NP016-97.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului:
arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect:
arh. Marius Vadeanu
S.C. PARTENER CREATIV OFFICE S.R.L.