R O M Â N I A
JUDEŢUL NEAMŢ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

Nr. ___ din __.07.2021

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „ÎN VEDEREA RIDICĂRII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME ≤P+2 ETAJE”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 54339 din 19.07.2021 înaintat de către Viceprimarul Municipiului Roman – dnul Radu - Constantin Samson, precum şi raportul de specialitate nr. 54711 din 20.07.2021 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Văzând avizul Arhitectului Șef nr. 4/05.07.2021, avizul de legalitate nr. _____ din __.07.2021 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. __ din __.07.2021 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul __ din __.07.2021 al Comisiei juridice;

Având în vedere prevederile art. 2, alin. 2 şi ale art. 13 şi 15 din Legea nr. 50/1991R, modificată şi completată, ale art. 25, art. 47, art. 56, alin. 1 și 3, precum și cele ale anexei 1 la Legea nr. 350/2001R privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, prevederile legii 52/2003 privind transparenta decizionala;

Ținând cont de faptul că faptul ca planul urbanistic zonal a fost supus initierii și dezbaterii publice in data de 22.01.2021 pentru o perioada de 25 de zile si in data de 03.06.2021 pentru o perioada de 25 de zile;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. „c” și alin. 6, lit. „c” al art. 139, al art. 140, alin. 1, si al art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „ÎN VEDEREA RIDICĂRII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME ≤P+2 ETAJE” – pct.”Apostoleanca”și pct. Cărămidăriei, Roman, jud. Neamț, proiect nr.46/2019 elaborat de S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L., având ca șef de proiect

PROIECT

membru RUR arh. Nicolae E. Ion, beneficiar Achiriloaei Tiberiu, cu valabilitate de 5 ani, conform anexei la prezenta hotărâre.

Art. 2. Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Secretarul municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităţilor şi persoanelor interesate.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Consilier,
Elena CHELMUȘ

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul general al Municipiului Roman
Gheorghe CARNARIU

PROIECT

Plan Urbanistic Zonal

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E

Exemplar 1

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect:	**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) RIDICAREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E**
Faza:	P.U.Z.
Număr proiect:	46/2019
Iniţiatori (Beneficiari)	**Achiriloaei Tiberiu**
Elaborator: (Proiectant)	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. arh. Andreea Cătălina Dănilă
Sef proiect: (Proiectant)	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. arh. Andreea Cătălina Dănilă
Proiectant de specialitate:	BIA ION NICOLAE urb. Ion Nicoale

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
7660
Andreea Cătălina DĂNILĂ
Arhitect cu drept de semnătură

SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
J27/4211/2015
HORIA - NEAMT

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ion E. NICOLAE
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

LISTĂ DE SEMNĂTURI

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ION NICOLAE
O.A.R. Filiala teritorială Bc.-Nţ. nr. 4 / 01.02.2002
CIF 21401307
B-dul Traian nr. 80, bloc H3, sc. A, et. III, ap. 15 Piatra Neamţ

URBANISM R.U.R. cat. „D şi E" arh. NICOLAE Ion.....

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. CUI 34745744 J27/424/2015
arh. DANILA Andreea Catalina **TNAR nr 7660,**
Mobil: 0766438823

ARHITECTURĂ TNA nr. 7660 arh. DANILA Andreea Catalina.....

Drumuri/parcaje ing.....

S.C. GECO PROIECT S.R.L. J27 / 11 /2006 CUI RO18962187
Piatra Neamţ, str. Burebista nr. 6, bl. I6, et. 2, ap. 30

REŢELE INSTALAŢII ing. MOISĂ Codrina.....

BORDEROU

- Foaie de capat
- Lista de semnaturi
- Borderou
(sef proiect, arhitect, desenator,proiectant de specialitate)
- Tabel identificare vecini

PARTE NON-TEHNICA

- Memoriu de prezentare nontehnic
în faza P.U.Z.
- Montaj fotografic existent - 1
plansa-A1 (format A3)
- Montaj fotografic existent - 2
plansa-A2 (format A3)
- Montaj fotografic propus - 1
plansa-A3 (format A3)
- Montaj fotografic propus - 2
plansa-A4 (format A3)
- Montaj fotografic propus - 3
plansa-A5 (format A3)
- Montaj fotografic propus - 4
plansa-A6 (format A3)

PARTE TEHNICA

- Dovada de plata tarif pentru documentatia P.U.Z.
Dovada R.U.R
- Certificat de urbanism cu anexe
- Avizul de oportunitate al C.T.A.T.U.
- Plan de incadrare in zona cu viza O.C.P.I
Faza P.U.Z.
- Plan de situatie cu viza O.C.P.I.
Faza P.U.Z.
- Acte proprietate
- Copie C.I. beneficiari
- Aviz alimentare cu apa
- Aviz canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz gaze anturale
- Aviz telefonizare
- Aviz salubritate
- Studiu Geotehnic
- Memoriu de prezentare tehnic
- Regulament local de urbanism aferet P.U.Z.
- Plan de incadrare in zona / extras R.U.Z.
plansa-U0 scara 1:5000
- Situatia existenta
plansa-U1 scara 1:1000
- Reglementari urbanistice
plansa-U2 scara 1:1000
- Reglementari edilitare
plansa-U3 scara 1:1000
- Obiective de utilitate publica
plansa-U4 scara 1:1000
- Posibilitati de mobilare urbana
plansa-U5 scara 1:1000

TABEL IDENTIFICARE VECINI

Terenul are urmatoarele vecinatati:

Nord - Str. Canepii;
Est: - Str. Caramidariei;
Sud - Teren liber de constructii Nr. Cad. 56807;
Vest: - Teren la dispozitia comisiei locale

MEMORIU DE PREZENTARE (NON-TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectivului de investiţie: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E**

1.1. Zona: mun. Roman, jud. Neamt
1.2. *Beneficiar:* Achiriloaie Tiberiu, Buza Ioan si Barsan Gheorghe
1.3. *Amplasament:* NC 56806 / NC 4601 / NC 4602 / NC 4603 / NC 4604 / NC 50802
mun. Roman, jud. Neamt
1.4. *Proiectant general:* S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. – biroul de proiectare şi arhitectură
Arh. Andreea Cătălina Dănilă
Horia, str. Cîmpului, nr. 56 – RO 34745744 J27/424/2015
1.5. *Număr proiect:* 46/2019
1.6. *Data întocmirii:* martie 2021
1.7. *Faza de proiectare:* P.U.Z.

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc demararea lucrarilor de constructii pentru o serie de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2, imprejmuire si racorduri la utilitati

Deneficiarii detin terenurile cu suprafata totala de 4839,00mp, conform ridicarii topografice, situat in Mun. Roman, avand functiunea actuala aprobata prin Planul Urbanistic General de zona locuintea individuale cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea unui P.U.Z., inclusa in UTR 18.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiecte principale in incinta amplasamentului

- Construirea unei locuine unifamiliale si amenajarile aferente acesteia
- Asigurarea circulatiei auto si pientonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomnodarea fluxului auto si pientonal existent in zona pentru constructia propusa

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-au analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman,
Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.
H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim.

CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

- Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 56806, 58704, 58705, 58706, 58708 si 50802, punct "Apostoleanca" / " Caramidariei ", Mun. Roman, Jud. Neamt.
- Dezvoltarea economică şi socială recentă a determinat creşterea necesarului de spaţiu pentru cladiri rezidenţiale, activităţile economice şi serviciile publice, limitele oraşului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creştere a tranzacţiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerţ, servicii cat şi ansambluri rezidenţiale.

- Amplasamentul se gaseste in partea sudica a Mun. Roman, in zona se afla cateva constructii cu regim redus de inaltime.
- Terenul este situat intr-o zona inclusa in intravilanul mun. Roman o data cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman si are interdictie temporara de construire.
- Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic intrucat zona este foarte slab construita.

Incadrarea in localitate

Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 56806, 58704, 58705, 58706, 58708 si 50802, punct "Apostoleanca" / " Caramidariei ", Mun. Roman, Jud. Neamt.

Terenul nr. Cad 56806 are urmatoarele vecinatati:
Nord - Str. Canepii;
Est: - Str. Caramidariei;
Sud - Teren liber de constructii Nr. Cad. 56807;
Vest: - Teren la dispozitia comisiei locale
Terenurile nr. Cad. 58704, 58705, 58706, 58708 se invecineaza direct si eu urmatoarele vecinatati:
Nord - teren nr cad. 54973;
Est: - teren nr. Cad. 54411;
Sud - str. Caramidariei;
Vest: - teren nr. Cad. 56846.
Terenul nr. Cad 50802 are urmatoarele vecinatati:
Nord - teren nr. Cad. 50662;
Est: - teren nr. Cad 50792;
Sud - str. Caramidariei;
Vest: - str. Caramidariei

2.2. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiza care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 49650,00 mp iar zona regelementata are o suprafata de 8874,00mp din intravilanul Mun. Roman, ramanand din zona analizata 5745,00mp in extravilanul mun. Roman, pentru investita **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E**

Suprafata terenurilor este aproximativ plana si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea construciei propuse.

Adancimea de inghet este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

Zona seismica de calcul (conform normativului P100/92) :

- Incarcare seismica ag = 0.35, Tc = 0.7s, respectiv intensitatea seismica VII (exprimata in grade MSK).
- Incarcare din vant: conform hartii de zonare a incarcarilor date de vant – pv 0.6kPa.
- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarilor date de zapada – S0 = 2.5kPa.

2.3. Circulatia

In situatia existenta, terenurile sunt accesibile prin strada Caramidariei. Starea precara a drumurilor permite doar circulatia auto in zona. Nu sunt prezente circulatii pietonale in zona de analiza.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenurile in suprafata de 1789,00mp care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Achiriloaei Tiberiu si este liber de constructii.

Terenurile in suprafata de 2600,00mp nr. Cad. 58704, 58705, 58706, 58708 care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Barsan Gheorghe si este liber de constructii.

Terenul in suprafata de 450,00mp nr. Cad. 50802 care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Buza Ioan si este liber de constructii.

Zona analizata in suprafata de 49650,00 mp iar zona regelementata are o suprafata de 8874,00mp prezinta urmatoarele zonificari functionale:

Zona locuinte individuale si functiuni complementare	33755 mp	74.85%
Zona centrala si alte zone cu functiuni complementare	4035 mp	8.15%
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	2715 mp	5.45%
Zona extravilan	5790 mp	11.15%
TOTAL	5745 mp	100.00%

2.5. Echiparea edilitara

Unitatile existente in zona sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:
-retaua de alimentare cu apa este, in general pe strazile principale;
-canalizarea menajera este pozata pe strazile existente, iar canalizarea pluviala este realizata exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste strazi;
-alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem individualizat
-alimentarea cu gaze naturale – zona analizata nu este conectata la reteaua de distributie de gaze naturale
-alimentarea cu energie electrica pentru constructiile existente, se realizeaza din reteaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;
-telecomunicatii, municipiul Roman, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reteaua nationala, prin retea subterana si aeriana.

2.6. Probleme de mediu

Zona de studiu nu prezinta riscuri naturale sau antorpice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Terenurile de amplasament sunt in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

2.7. Optiuni ale populatiei

Terenurile sunt situate intr-o zona relativ noua de dezvoltare foarte slab construita

Dezvoltarea economică şi socială recentă a determinat creşterea necesarului de spaţiu pentru cartierele rezidenţiale, activităţile economice şi serviciile publice, limitele oraşului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creştere a tranzacţiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerţ, servicii cat şi ansambluri rezidenţiale.

Amplasamentul se gaseste in partea sudica a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual. Atractivitatea pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale in cadrul zonei analizate se poate observa prin multitudinea de P.U.Z.-uri aprobate in zona ce au ca obiect construirea de locuinte.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.447 din 15.10.2019

Functiunea actuala: teren arabil

Terenul se afla in zona „ D " de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 18 – zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui P.U.Z.

Avizul de oportunitate al Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman

Conform adresei nr: 3130 din 15.01.20121, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman a acrodat avizul de oportunitate Nr. 1 din 04.02.2021 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E** cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 18 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- L1 – zona de locuinte colective medii si mari propusa;
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu maxim P+2 – dominanta;
- Is – zona institutii publice si servicii publice – propusa;
- A – zona unitati agro-zootehnice – statie de cercetare;
- CCr – zona cai rutiere existenta si propusa;

Indicatorii urbansitici obligatorii sunt P.O.T. = 40% si C.U.T. = 1,70

Utilizari permise:

- Locuinte individuale propuse in regim maxim de inatime P+2 niveluri ;
- Locuinte colective mici propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri ;
- Echipamente publice de nivel rezidential ;
- Lacasuri de cult ;
- Amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri, lucrari tehniceo-edilitare ;

Inaltimea maxima pentru locuinte individuale este P+2 – 10m.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armonica cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea locuintelor si anexelor acestora.

Garaele si anexele vizivile din circulatia publica se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

Nu sunt permise:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- Depozitare en-gross ;
- Depozitari de materiale refolosibile ;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;
- Autobaze si statii de intretinere auto ;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice ;
- Realizarea de constructii in zona de protectie retele, stabilita conform planselor desenate anexe la prezentul regulament, altele decat cele necesare bunei functionari a acesteia.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenurilor este aproximativ plana. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spatii verzi in interiorul parcelei care vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructiile propuse vor presupune echiparea zonei cu suprafete de spatii verzi adiacente zonelor pietonale si carosabile din interioriul amplasamentului fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabile.

3.3. Modernizarea circulatiei

Locuintele individuale vor fi deservite de circulatii carosabile si pietonale prin indermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladire cat si a autovehiculelor in interiorul amplasamentului.
Acestea se constituie din:

- drum carosabil de 7,50m latime existent. Drumul este amplasat adiacent terenului pe latura de est. Acesta are doua sensuri de mers cu o banda pe fecare sens mai sus mentionat catre alt drum propus prin prezentul P.U.Z.. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului;
- drum carosabil de 8,50m latime propus cu acces din str. Caramidariei, amplasat pe latura de est a terenului. Acesta are dublu sens cu o banda de mers pe sens. Accesul va ficu relatie stanga-dreapta si si iesire relatie stangadreapta marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre locuinta propusa este asigurat prin trotuare de 1.25m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mojloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens propusa adiacenta imobilului propus.
- Intrucat colectarea deseurilor se va face prin europubele si zona reglementata este de locuinte individuale nu este necesara amenaarea unei platforme de depozitare a deseurilor,
- Imobilul dispune de spatii de parcare dimenionate in functie de reglementarile din R.L.U. al Mun. Roman si sunt in numar de 2.

Semnaizarea rutiera va fi materializata in planul de situatie de la Autorizatia de Construire. Dimenionarea locurilor de parcare va fi facuta cu respectarea Regulamentului Local de Urbansim al Mun. Roman.

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenurile sunt situate in sudul Mun. Roman pe strada Caramidariei. Constructiile propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+2 cu inaltimea maxima de 10m.

Cladirile va fi formate dinr-un singur corp de cladire cu cote gabariotice detaliate in plansa U2 – Reglementari Urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice prinvind functiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimeniunea suprafetei construibile, asigurarea de utilitati a zonei studiate.

In urma consultarii P.U.G.-ului, a autoritatilor locale cat si a factorilor interesati cu privire la organizarea onei se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitecutral
- realizarea unei zone de locuinte individuale;
- amplasare, retrageri confrom plansei U2 – Reglementari Urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatairea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenaarilor propuse.

Pentru terenurile aflat in propiretate privata in suprafata totala de 8874mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	**Existent**		**Propus**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Zona locuinte colective si functiuni complementare	4839.00	54.55	8035.00	90.55
Zona centrale si alte zone cu functiuni complementare	4035.00	45.45	0.00	0.00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0.00	0.00	839.00	9.45
TOTAL	8874.00	100.00	8874.00	100.00

Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent = 0.00% P.O.T. maxim propus = 40.00%
C.U.T. existent = 0.00 C.U.T. maxim propus =1,70

Pentru zona analizata in suprafata de 49650,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	**Existent**		**Propus**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Zona locuinte colective si functiuni complementare	33755.00	74.85	37595.00	76.15
Zona centrale si alte zone cu functiuni complementare	4035.00	8.15	0.00	0.00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	2715.00	5.45	6310.00	12.70
Zona extravilan	5745.00	11.15	5745.00	11.15
TOTAL	49650.00	100.00	49650.00	100.00

Indici urbanistici zona studiu	**Existent**	**Propus**
P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. propus = 5,03%	P.O.T. maxim propus = 40.00%
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus =0.10	C.U.T. maxim propus =0,90

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

In zonă există reţea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluţiei stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. E.ON MOLDOVA S.A. Sucursala Neamt.

Pe terenul studiat nu există reţea electrică. În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităţilor solicitate şi satisfacerea gradului de siguranţă în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori şi realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obţinerii avizului de racordare de la E-ON Neamt. Clădirile propuse vor fi racordate la reteaua de distribuţie curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face intr-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea si executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002" si cerintelor beneficiarului.

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Municipiul Roman dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populaţiei cât şi a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la reţeaua existentă în zonă cu respectarea prescripţiilor tehnice cu privire la distanţele minime dintre reţelele de apă şi elementele construcţiei, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orăşeneşti sunt colectate de reţeaua de canalizare a oraşului, în zona amplasamentului existând reţea de canalizare menajeră ce vor prelua apele menajere a clădirilor existente .Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperişul clădirii cât şi de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din cladire se va face pe traseul cel mai scurt, in caminele care vor fi executate pe reteaua de canalizare din jurul cladirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distributie. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului astfel incat sa se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deşeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate şi depozitate în europubele. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituţiile primăriei oraşului.

Construcţii şi reţele pentru utilităţi

Pentru asigurarea conditiilor specifice corespunzatoare, obiectivul va avea asigurate utilitatile necesare astfel:

- asigurarea cu apa rece – pe baza aviz de la furnizor, la reteaua existenta in zona;

- asigurarea evacuarii la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la reteaua existenta;
- asigurarea cu energie termica - centrala termica proprie;
- asigurarea cu energie electrica - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate.

3.6. Protectia mediului

Amplasamentul se gasteste in partea sudica a Mun. Roman. Zona studiata este libera de constructii. Terenurile care au generat studiul sunt libere de constructii. Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exeptia cutemurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Terenul este amplasat in loc ferit de surse de poluare si de orice elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

Executantul lucrarilor de constructie va asigura ca zona de santier sa fie imprejmuita cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei si in exteriorul acesteia vor fi amplasate inscriptionari din care sa reiasa denumirea lucrarii si executantul acesteia, astfel incat sa nu se permita accesul persoanelor straine in acest perimetru. Se vor lua masuri de paza suplimentara pentru perioadele de repaus atat pentru evitarea efractiilor si furturilor cat si pentru a.se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de constructie se va face intr-o locatie stabilita de constructor si cu acordul autoritatilor, in afara incintei. Betoanele si mortarele se vor prelua de la statiile de preparare betoane si mortare. Alte materiale care nu necesita pregatirea in situ, vor fi realizate intr-o locatie diferita si vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse in opera. Se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule si zgomot.

Prin organizarea de santier nu se vor ocupa suprafete suplimentare de teren, fata de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

Deseurile de tip material excavat se vor folosi ca umplutura, iar excedentul va fi transportat catre alte locatii la indicatia Primariei Mun. Roman.

Materialele de constructii reziduale se vor colecta pe categorii si se vor transporta catre societati care le valorifica prin concasare si ca material de umplutura la infrastructura drumurilor, la acoperirea depozitelor de deseuri menajere etc.

Resturile de metal si lemn se vor colecta pe categorii si se vor preda societatilor autorizate in valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activitati de organizare de santier de pe alte amplasamente.

In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va incadra in limitele stabilite prin Ord. 10009/88 si Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statiile de Inspectie Tehnica autorizate, iar viteza de circulare a acestora, in interiorul parcului se va restrictiona la 1 km/h. Intretinerea si schimbul de uleiul la utilaje, se va efectua in unitati specializate si nu pe amplasament.

Dupa incheierea lucrarilor se va face curatarea terenului de pamant, betoane, resturi de caramida, b.c.a., moloz, praf ciment, nisip, agregate minerale si transportarea acestora in locurile special amenajate.

Dupa construire deseurile vor fi depozitate in cadrul platformelor ecologice in pubele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmand a fi preluate de pe baza de contract de firme specializate de salubritate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale, carosabile si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisagere, etc

b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
d- permite beneficiarului sa asigurare conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
e- se realizeaza o sistematizare unitara cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

Astfel: ***S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. SI BIA ION NICOLAE.*** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

În baza documentaţiei, beneficiarul poate să înceapă demersurile de intrare în legalitate cu privire la stabilirea dreptului de folosinţă asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiţie. Prezenta documentaţie oferă soluţii optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiţie coroborate cu condiţiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluţii să stea la baza aprobării investiţiei. După recepţionarea documentaţiei, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea avizarii, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanta a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Andreea Cătălina Dănilă

CUI: 34745744 SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. J27/424/2015 PIATRA - NEAMT

CAMINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea Cătălina DĂNILĂ

Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicoale

RUR Ion E. NICOLAE arhitect DE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum si cu celelalte acte legislative specific sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea Nr. 3/1978 cu republicarile si completarile ulterioare – privind asigurarea sanatatii populatiei
- Legea Drumurilor Nr.82/1998 si H.G. Nr. 43/17
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 33/1994 cu republicarile si completarile ulterioare – privind expropierea pentru cauza de ultilitate publica;
- Legea Nr. 10/19 cu republicarile si completarile ulteiroare – privind calitatea in constructii
- Legea Nr. 137/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 84/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funicare
- Legea Nr. 106/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specific zonei

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan, in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Palnul Urbanistic Zonal, face parte din documentatia de urbanism a P.U.G. a municipiului Roman. Terenul este situat in intravilanul si extravilanul Municipiului Roman si se constituie ca parte a acestuia.

In procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Contruire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.
-

APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Roman si constituie cat de autoritate al Administratiei Publice Locale

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulement se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. –„ **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E"**.– se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Roman, fiind necesara in cazul de fata pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere, zone de protectie, etc.

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii unor locuinte unifamiliale se va urmari:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale si de inchidere
- Protejarea conditiilor optime de mediu
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent.

  In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice :
- Insituirea functiei de:
  - Zona de locuinte individuale si functiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei
  - Zona de protectie retele si amenajari necesare bunei functionari a zonei
- Respectarea amplasamentleor prevazute in Planul Urbanistic Zonal
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul 536/1997\ al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

SALUBRITATE – GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antorpic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubirtate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficienta a platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitinarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plasic. Solutionarea problemelor legate de salubrizare se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubrizare a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectutral-urbansitic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubrizare vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoi animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisesismica a constructiilor.

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului : unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumui cai ferate, balasitere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoaie, poduri) in zona conductelor de trapsort gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.AP.P.M., M.A.P.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.
- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.
- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.
- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

INDICI P.O.T. SI C.U.T.

P.O.T. stabilit pentru zona este variabil, in cadrul zonei studiate P.O.T. studiat este de 0.00% si propus maxim 40.00% care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus al zonei este 1,70, in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea de locuire

P.O.T. propus pentru terenul in speta apartinand beneficiarului P.O.T. propus este de 40% si C.U.T. 1,7, numarul maxim de nivele fiind 3(parter + doua etaje)

Valorile C.U.T (coeficient de utilizare a terenului, definita ca raport dintre totalul ariei construire desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc. Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea in divisiunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, procente, mp, etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate public, este interzisa.

6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor.

AMPLASAREA CONSTRUCTILOR FADA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii construciilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii Nr. 43/1998.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand doeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fornturile construite ale caldirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate pe aliniament : - aliniament de 6.00m fata de strazile propuse, din care 2m cu restrictii de construire de orice natura, acest teren ramanand de interes local, la dispozitia primariei, pentru dezvoltare infrastructura.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma dreptunghiulara si se invecineaza cu mai multe proprietati referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U2, aferenta P.U.Z.

Deoarece in zona studiata nu sunt prezente cladiri existente, nu se pot propune distante minime fata de acestea.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA – DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teriotriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor ;
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;
- Conservarea specificului tesutului urban ;
- Dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a constructiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiului - conform R.L.U. aferent P.U.G. Roman

Este interzisa autorizarea construciilor ce nu au posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retagerea constructiilot fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu – Legean Nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta C242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile orbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Se interzice autorizarea executarii construciilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constrctiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele exsitente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U. cu exceptia situatiei in care cu avizul organelor administratiei publice compentente, beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnicoedilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza confrom R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI

Dimensiunile parcelei beneficiarului permite amplasarea in teren a cladirii propuse in bune conditii.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U. Se vor mentine actualele parcele, in special unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Conditiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesionarii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).

REGIM DE INALTIME

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Regimul de inaltime maxim ce se s-a stabilit prin documentatia urbanistica P.U.Z. va fi de P+2E.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admit numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93) si cu R.L.U. aferent P.U.G. Roman. Aceste prescriptii sunt valabile si respectate si pentru zona studiata in prezentul P.U.Z.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

IMPREJMUIRI

Pentru realizarea imprejurimilor este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmuiri: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detaliere se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc).

11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona existenta nu este dezvoltata in adancime si este deservita doar de drumuri de exploatare sau de acces nesaflatate. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizeaza circulatiile din zona prin realizarea

unei trame stradale bidirectionale cu o banda pe sens de mers. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun Roman, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei

FUNCTIUNEA PREDOMINANTA

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

Functiunile predominainte stabilite prin P.U.Z. a zonei studiate sunt zona de locuinte individuale si functiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei, sau si zona protectie retele si amenajari necesare bunei functionari a zonei.

UTILIAREA FUNCTIONALA

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinand configuratia propusa.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati; (2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:
-tipuri de subzone functionale
-functiune dominanta a zonei
-functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:
-utilizari permise
-utilizari permise cu conditii
-interdictii temporare
-interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulmentului General de Urbanism privind:
-amplasarea si retragerile minime obligatorii
-echiparea tehnico-edilitara
-forma si dimensiunile terenului si constructiilor
-parcaje, spatii verzi, imprejmuiri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente impertioasa.

Li – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L2a cf R.L.U. Roman)

A. GENERALITATI

Zona de locuinte individuale : functiunea dominana este locuirea compusa din

- Locuinte individuale si colective mici propuse in regim maxim de inatime P+2 niveluri ;

Functiuni complementare admise :

- Echipamente publice de nivel rezidential ;
- Lacasuri de cult ;
- Amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri, lucrari tehniceo-edilitare ;

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

- Locuinte individuale propuse in regim maxim de inatime P+2 niveluri ;
- Locuinte colective mici propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri ;
- Echipamente publice de nivel rezidential ;
- Lacasuri de cult ;
- Amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri, lucrari tehniceo-edilitare ;

Utilizari admise cu conditionari :

- Se admite mansardarea caldirilor existente, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria nivelului curent ;
- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze trasnporturi grele ; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va condidera ca au o arie de servire de 250metri ;
- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii :
    - Dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor
    - Cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dipsune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100mp ;
    - Se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica
    - Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

Interdictii temporare : - nu este cazul

Utilizari interzise : se interzic urmatoarele utilizari

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- Depozitare en-gross ;
- Depozitari de materiale refolosibile ;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;

- Autobaze si statii de intretinere auto ;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice ;
- Realizarea de constructii in zona de protectie retele, stabilita conform planselor desenate anexe la prezentul regulament, altele decat cele necesare bunei functionari a acesteia.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea fata de limitelele laterale si posterioare trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Realizarea acceselor trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Conditiile de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Spatiile verzi si imprejmurile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile

Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman:

- P.O.T. maxim = 40%;
- C.U.T maxim = 1,70;
- Regimul maxim de inaltime este P+2.

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezetului studiu.

LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa sau sarpanta.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Andreea Cătălina Dănilă

Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectivului de investiţie: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E**

1.2. *Zona:* mun. Roman, jud. Neamt
1.2. *Beneficiar:* Achiriloaie Tiberiu, Buza Ioan si Barsan Gheorghe
1.3. *Amplasament:* NC 56806 / NC 4601 / NC 4602 / NC 4603 / NC 4604 / NC 50802
mun. Roman, jud. Neamt
1.4. *Proiectant general:* S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. – biroul de proiectare şi arhitectură
Arh. Andreea Cătălina Dănilă
Horia, str. Cîmpului, nr. 56 – RO 34745744 J27/424/2015
1.5. *Număr proiect:* 46/2019
1.6. *Data întocmirii:* martie 2021
1.7. *Faza de proiectare:* P.U.Z.

1.3. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc demararea lucrarilor de constructii pentru o serie de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2, imprejmuire si racorduri la utilitati

Deneficiarii detin terenurile cu suprafata totala de 4839,00mp, conform ridicarii topografice, situat in Mun. Roman, avand functiunea actuala aprobata prin Planul Urbanistic General de zona locuintea individuale cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea unui P.U.Z., inclusa in UTR 18.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiecte principale in incinta amplasamentului

- Construirea unei locuine unifamiliale si amenajarile aferente acesteia
- Asigurarea circulatiei auto si pientonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomnodarea fluxului auto si pientonal existent in zona pentru constructia propusa

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-au analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante

1.4. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman,

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.

H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim.

CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 56806, 58704, 58705, 58706, 58708 si 50802, punct "Apostoleanca" / " Caramidariei ", Mun. Roman, Jud. Neamt.

Dezvoltarea economică şi socială recentă a determinat creşterea necesarului de spaţiu pentru cladiri rezidenţiale, activităţile economice şi serviciile publice, limitele oraşului devenind insuficiente. În ultimii

2 ani s-a remarcat în special o creştere a tranzacţiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerţ, servicii cat şi ansambluri rezidenţiale.

Amplasamentul se gaseste in partea sudica a Mun. Roman, in zona se afla cateva constructii cu regim redus de inaltime.

Terenul este situat intr-o zona inclusa in intravilanul mun. Roman o data cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman si are interdictie temporara de construire.

Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic intrucat zona este foarte slab construita.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 56806, 58704, 58705, 58706, 58708 si 50802, punct "Apostoleanca" / " Caramidariei ", Mun. Roman, Jud. Neamt.

Terenul nr. Cad 56806 are urmatoarele vecinatati:
Nord - Str. Canepii;
Est: - Str. Caramidariei;
Sud - Teren liber de constructii Nr. Cad. 56807;
Vest: - Teren la dispozitia comisiei locale

Terenurile nr. Cad. 58704, 58705, 58706, 58708 se invecineaza direct si eu urmatoarele vecinatati:
Nord - teren nr cad. 54973;
Est: - teren nr. Cad. 54411;
Sud - str. Caramidariei;
Vest: - teren nr. Cad. 56846.

Terenul nr. Cad 50802 are urmatoarele vecinatati:
Nord - teren nr. Cad. 50662;
Est: - teren nr. Cad 50792;
Sud - str. Caramidariei;
Vest: - str. Caramidariei

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiza care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 49650,00 mp iar zona regelementata are o suprafata de 8874,00mp din intravilanul Mun. Roman, ramanand din zona analizata 5745,00mp in extravilanul mun. Roman.

Suprafata terenurilor este aproximativ plana si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea construciei propuse.

Adancimea de inghet este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

Zona seismica de calcul (conform normativului P100/92) :

- Incarcare seismica ag = 0.35, Tc = 0.7s, respectiv intensitatea seismica VII (exprimata in grade MSK).
- Incarcare din vant: conform hartii de zonare a incarcarilor date de vant – pv 0.6kPa.
- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarilor date de zapada – S0 = 2.5kPa.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismica, municipiul Roman, zona amplasamentului se inscriu in zona C si se incadreaza in urmatorii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: ks= 0,25; perioada de colt Tc=1,0 s, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Bacau, tinand seama de geomorfologie si natura terenurilor de fundare, determina variatii ale intensitatii seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se inscrie in sectorul de clima continentala, dinamica atmosferei caracterizandu-se printr-o prdominanta a vanturilor de nod-est. In conditiile acestor dinamici atmosferice si a regimului termic, cantitatea anulala a precipitatiilor atinge 550mm/mp.

Judetul Neamt se incadreaza intr-o unitate climatica de nuanta continentala, cu ierni reci si veri calduroase si cu o predominare a circulatiei atmosferice dinspre nord si nord-vest. Oscilatiile climatice au o amploare mare atat ca efect al circulatiei generale a atmosferei, cat si ca al influentelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbarile rapide de fronturi atmosferice in perioada de tranzitie-primavara-toamna favorizeaza producerea brumelor tarzii si respectiv timpurii. Acestea provoaca uneori pagube insemnate; vanturile predominante sunt dinspre nord-vest si nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est si sud-est.

Regimul precipitatiilor prezinta cantitati mici iarna si mari vara.

2.4. Circulatia

In situatia existenta, terenurile sunt accesibile prin strada Caramidariei. Starea precara a drumurilor permite doar circulatia auto in zona. Nu sunt prezente circulatii pietonale in zona de analiza.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile in suprafata de 1789,00mp care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Achiriloaei Tiberiu si este liber de constructii.

Terenurile in suprafata de 2600,00mp nr. Cad. 58704, 58705, 58706, 58708 care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Barsan Gheorghe si este liber de constructii.

Terenul in suprafata de 450,00mp nr. Cad. 50802 care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Buza Ioan si este liber de constructii.

Zona analizata in suprafata de 49650,00 mp iar zona regelementata are o suprafata de 8874,00mp prezinta urmatoarele zonificari functionale

Zona locuinte individuale si functiuni complementare	33755 mp	74.85%
Zona centrala si alte zone cu functiuni complementare	4035 mp	8.15%
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	2715 mp	5.45%
Zona extravilan	5790 mp	11.15%
TOTAL	5745 mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

Unitatile existente in zona sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

-retaua de alimentare cu apa este, in general pe strazile principale;

-canalizarea menajera este pozata pe strazile existente, iar canalizarea pluviala este realizata exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste strazi;

-alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem individualizat

-alimentarea cu gaze naturale – zona analizata nu este conectata la reteaua de distributie de gaze naturale

-alimentarea cu energie electrica pentru constructiile existente, se realizeaza din reteaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;

-telecomunicatii, municipiul Roman, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reteaua nationala, prin retea subterana si aeriana.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu nu prezinta riscuri naturale sau antorpice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Terenurile de amplasament sunt in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenurile sunt situate intr-o zona relativ noua de dezvoltare foarte slab construita

Dezvoltarea economică şi socială recentă a determinat creşterea necesarului de spaţiu pentru cartierele rezidenţiale, activităţile economice şi serviciile publice, limitele oraşului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creştere a tranzacţiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerţ, servicii cat şi ansambluri rezidenţiale.

Amplasamentul se gaseste in partea sudica a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual. Atractivitatea pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale in cadrul zonei analizate se poate observa prin multitudinea de P.U.Z.-uri aprobate in zona ce au ca obiect construirea de locuinte.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.447 din 15.10.2019

Functiunea actuala: teren arabil

Terenul se afla in zona „ D " de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 18 – zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui P.U.Z.

Avizul de oportunitate al Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman

Conform adresei nr: 3130 din 15.01.20121, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman a acrodat avizul de oportunitate Nr. 1 din 04.02.2021 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E** cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Prin adresa nr. 428/ZE/03.02.2021, Compania Judeteana Apa Serv SA a acordat aviz favorabil pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul de alimentare cu enrgie electrica

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil CTE nr. 10 din 29.10.2021 pentru **lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman**

Avizul de alimentare cu gaze naturale

Delgaz Grid S.A. a emis avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 212829328 din 27.01.2021 pentru **lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman**

Avizul de telefonizare

SC Telekom Romania Communication SA, a emis avizul favorabil nr. 30 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Avizul de salubritate

SC ROSAL SRL Roman, a emis avizul de salubritate nr. 331 pentru lucrarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2E cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

Actul administrativ al autoritatii pentru protectia mediului Piatra Neamt

Conform deciziei etapei de incadrare nr. 1147 din 22.03.2021, Agentia pentru Protectia Mediului Neamt decide: Planul Urbanistic Zonal – in vederea ridicarii restrictiei de construire locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime ≤ $P+2^E$, situat in jud. Neamt, nr. Roman, cod 611000, str. Caramidariei, nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata, si se va supune adpotarii fara aviz de mediu.

Procesl Verbal de receptie OCPI, prvind lucrarea 7766 din 23.02.2021

Lucrarea analizata "Plan topographic support ethnic intocmit in scopul: Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea ridicarii rrstrictiei de construire locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime ≤ $P+2^E$ etaje" a fost declarata ADMISA.

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 18 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- L1 – zona de locuinte colective medii si mari propusa;
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu maxim P+2 – dominanta;
- Is – zona institutii publice si servicii publice – propusa;
- A – zona unitati agro-zootehnice – statie de cercetare;
- CCr – zona cai rutiere existenta si propusa;

Indicatorii urbansitici obligatorii sunt P.O.T. = 25% si C.U.T. = 0,75

Utilizari permise:

- Locuinte individuale propuse in regim maxim de inatime P+2 niveluri ;
- Locuinte colective mici propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri ;
- Echipamente publice de nivel rezidential ;
- Lacasuri de cult ;
- Amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri, lucrari tehniceo-edilitare ;

Inaltimea maxima pentru locuinte individuale este P+2 – 10m.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armonica cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea locuintelor si anexelor acestora.

Garaele si anexele vizivile din circulatia publica se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

Nu sunt permise:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- Depozitare en-gross ;
- Depozitari de materiale refolosibile ;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;
- Autobaze si statii de intretinere auto ;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice ;
- Realizarea de constructii in zona de protectie retele, stabilita conform planselor desenate anexe la prezentul regulament, altele decat cele necesare bunei functionari a acesteia.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenurilor este aproximativ plana. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spatii verzi in interiorul parcelei care vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructiile propuse vor presupune echiparea zonei cu suprafete de spatii verzi adiacente zonelor pietonale si carosabile din interioriul amplasamentului fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabile.

3.3. Modernizarea circulatiei

Locuintele individuale vor fi deservite de circulatii carosabile si pietonale prin indermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladire cat si a autovehiculelor in interiorul amplasamentului.
Acestea se constituie din:

- drum carosabil de 7,50m latime existent. Drumul este amplasat adiacent terenului pe latura de est. Acesta are doua sensuri de mers cu o banda pe fecare sens mai sus mentionat catre alt drum propus prin prezentul P.U.Z.. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului;
- drum carosabil de 8,50m latime propus cu acces din str. Caramidariei, amplasat pe latura de est a terenului. Acesta are dublu sens cu o banda de mers pe sens. Accesul va ficu relatie stanga-dreapta si si iesire relatie stangadreapta marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre locuinta propusa este asigurat prin trotuare de 1.25m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mojloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens propusa adiacenta imobilului propus.
- Intrucat colectarea deseurilor se va face prin europubele si zona reglementata este de locuinte individuale nu este necesara amenaarea unei platforme de depozitare a deseurilor,
- Imobilul dispune de spatii de parcare dimenionate in functie de reglementarile din R.L.U. al Mun. Roman si sunt in numar de 2.

Semnaizarea rutiera va fi materializata in planul de situatie de la Autorizatia de Construire. Dimenionarea locurilor de parcare va fi facuta cu respectarea Regulamentului Local de Urbansim al Mun. Roman.

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenulurile sunt situate in sudul Mun. Roman pe strada Caramidariei. Constructiile propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+2 cu inaltimea maxima de 10m.

Cladirile va fi formate dinr-un singur corp de cladire cu cote gabariotice detaliate in plansa U2 – Reglementari Urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice prinvind functiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimeniunea suprafetei construibile, asigurarea de utilitati a zonei studiate.

In urma consultarii P.U.G.-ului, a autoritatilor locale cat si a factorilor interesati cu privire la organizarea onei se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitecutral
- realizarea unei zone de locuinte individuale;
- amplasare, retrageri confrom plansei U2 – Reglementari Urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatairea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenaarilor propuse.

Pentru terenurile aflat in propiretate privata in suprafata totala de 8874mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	**Existent**		**Propus**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Zona locuinte colective si functiuni complementare	4839.00	54.55	8035.00	90.55
Zona centrale si alte zone cu functiuni complementare	4035.00	45.45	0.00	0.00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0.00	0.00	839.00	9.45
TOTAL	8874.00	100.00	8874.00	100.00

Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent = 0.00% P.O.T. maxim propus = 40.00%
C.U.T. existent = 0.00 C.U.T. maxim propus =1,70

Pentru zona analizata in suprafata de 49650,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	33755.00	74.85	37595.00	76.15
Zona centrale si alte zone cu functiuni complementare	4035.00	8.15	0.00	0.00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	2715.00	5.45	6310.00	12.70
Zona extravilan	5745.00	11.15	5745.00	11.15
TOTAL	49650.00	100.00	49650.00	100.00

Indici urbanistici zona studiu	Existent	Propus
P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. propus = 5,03%	P.O.T. maxim propus = 40.00%
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus =0.10	C.U.T. maxim propus =0,90

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

In zonă există reţea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluţiei stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. Delgaz Grid S.A. Sucursala Neamt.

Pe terenul studiat nu există reţea electrică. În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităţilor solicitate şi satisfacerea gradului de siguranţă în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori şi realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obţinerii avizului de racordare de la Delgaz Grid Neamt. Clădirile propuse vor fi racordate la reteaua de distribuţie curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face intr-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea si executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002" si cerintelor beneficiarului.

INSTALATII DE PROTECŢIE:

Protecţia la incendiu – nu este cazul

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Municipiul Roman dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populaţiei cât şi a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la reţeaua existentă în zonă cu respectarea prescripţiilor tehnice cu privire la distanţele minime dintre reţelele de apă şi elementele construcţiei, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orăşeneşti sunt colectate de reţeaua de canalizare a oraşului, în zona amplasamentului existând reţea de canalizare menajeră ce vor prelua apele menajere a clădirilor existente .Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperişul clădirii cât şi de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din cladire se va face pe traseul cel mai scurt, in caminele care vor fi executate pe reteaua de canalizare din jurul cladirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DelGaz Grid. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului astfel incat sa se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale

proiectata, printr-o conducta in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deşeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate şi depozitate în europubele. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituţiile primăriei oraşului.

Construcţii şi reţele pentru utilităţi

Pentru asigurarea conditiilor specifice corespunzatoare, obiectivul va avea asigurate utilitatile necesare astfel:

- asigurarea cu apa rece – pe baza aviz de la furnizor, la reteaua existenta in zona;
- asigurarea evacuarii la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la reteaua existenta;
- asigurarea cu energie termica - centrala termica proprie;
- asigurarea cu energie electrica - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate.

3.6. Protectia mediului

Amplasamentul se gasteste in partea sudica a Mun. Roman. Zona studiata este libera de constructii. Terenurile care au generat studiul sunt libere de constructii. Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exeptia cutemurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Terenul este amplasat in loc ferit de surse de poluare si de orice elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

Executantul lucrarilor de constructie va asigura ca zona de santier sa fie imprejmuita cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei si in exteriorul acesteia vor fi amplasate inscriptionari din care sa reiasa denumirea lucrarii si executantul acesteia, astfel incat sa nu se permita accesul persoanelor straine in acest perimetru. Se vor lua masuri de paza suplimentara pentru perioadele de repaus atat pentru evitarea efractiilor si furturilor cat si pentru a se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de constructie se va face intr-o locatie stabilita de constructor si cu acordul autoritatilor, in afara incintei. Betoanele si mortarele se vor prelua de la statiile de preparare betoane si mortare. Alte materiale care nu necesita pregatirea in situ, vor fi realizate intr-o locatie diferita si vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse in opera. Se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule si zgomot.

Prin organizarea de santier nu se vor ocupa suprafete suplimentare de teren, fata de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

Deseurile de tip material excavat se vor folosi ca umplutura, iar excedentul va fi transportat catre alte locatii la indicatia Primariei Mun. Roman.

Materialele de constructii reziduale se vor colecta pe categorii si se vor transporta catre societati care le valorifica prin concasare si ca material de umplutura la infrastructura drumurilor, la acoperirea depozitelor de deseuri menajere etc.

Resturile de metal si lemn se vor colecta pe categorii si se vor preda societatilor autorizate in valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activitati de organizare de santier de pe alte amplasamente.

In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va incadra in limitele stabilite prin Ord. 10009/88 si Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statiile de Inspectie Tehnica autorizate, iar viteza de circulare a acestora, in interiorul parcului se va restrictiona la 1 km/h. Intretinerea si schimbul de uleiul la utilaje, se va efectua in unitati specializate si nu pe amplasament.

Dupa incheierea lucrarilor se va face curatarea terenului de pamant, betoane, resturi de caramida, b.c.a., moloz, praf ciment, nisip, agregate minerale si transportarea acestora in locurile special amenajate.

Dupa incheierea lucrarilor se va face curatarea terenului de pamant, betoane, resturi de caramida, b.c.a., moloz, praf ciment, nisip, agregate minerale si transportarea acestora in locurile special amenajate.

Dupa construire deseurile vor fi depozitate in cadrul platformelor ecologice in pubele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmand a fi preluate de pe baza de contract de firme specializate de salubritate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale, carosabile si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisagere, etc
- zona va fi echipata edilitar complet si se va da o deosebita atentie iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate;.

3.7. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin realizarea uei trame stradale, de spatii verzi si/sau plantate, prin dotarea cu vegetatie medie si inalta, prin realizarea de spatii publice dotate cu mobilier urban banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism Zonal pot fi atinse:

a- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
d- permite beneficiarului sa asigurare conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
e- se realizeaza o sistematizare unitara cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

Astfel: ***S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. SI BIA ION NICOLAE.*** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

În baza documentaţiei, beneficiarul poate să înceapă demersurile de intrare în legalitate cu privire la stabilirea dreptului de folosinţă asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiţie. Prezenta documentaţie oferă soluţii optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiţie coroborate cu condiţiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluţii să stea la baza aprobării investiţiei. După recepţionarea documentaţiei, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea avizarii, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanta a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

DIN ROMÂNIA
7660
Andreea Cătălina DĂNILĂ

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Andreea Cătălina Dănilă

Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (P, P+2)
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE >P+2
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELELOR TEHNICO - EDILITARE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **ZONA CAI DE COMUNICATIE** RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE
- APE
- PADURI, PLANTATII PROTECTIE/ LIVEZI

DRUMURI

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDETENE

STRAZI IN INTRAVILAN

- STRAZI PRINCIPALE
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
  STRAZI PROPUSE PENTRU MODERNIZARE
- STRAZI PROPUSE PENTRU OCOLIREA ZONEI CENTRALE

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

SITURI ARHEOLOGICE, PEISAGISTICE, ANSAMBLURI URBANISTICE SI MONUMENTE DE ARHITECTURA PROTEJATE

ANSAMBLURI DE ARHITECTURA

58 EPISCOPIA ROMANULUI (CATEDRALA EPISCOPALA "SF. PARASCHIVA"; TURN CLOPOTNITA; ZIDURI INCINTA SI CORP CHILII)

59 FUNDATIA MELCHISEDEC (CAPELA EPISCOPULUI MELCHISEDECSTEFANESCU; SCOALA DE CANTARETI BISERICESTI;GRADINITA DE COPII; CASA ALEXANDRU TEODORU; SEMINARUL TEOLOGIC)

ANSAMBLURI DE URBANISTICE

60 STRADA STEFAN CEL MARE, DE LA NR. 230 LA 174

SITURI ARHEOLOGICE

61 CARTIER BALCESCU (ASEZARE DACICA, NECROPOLA SEC. IV - V)

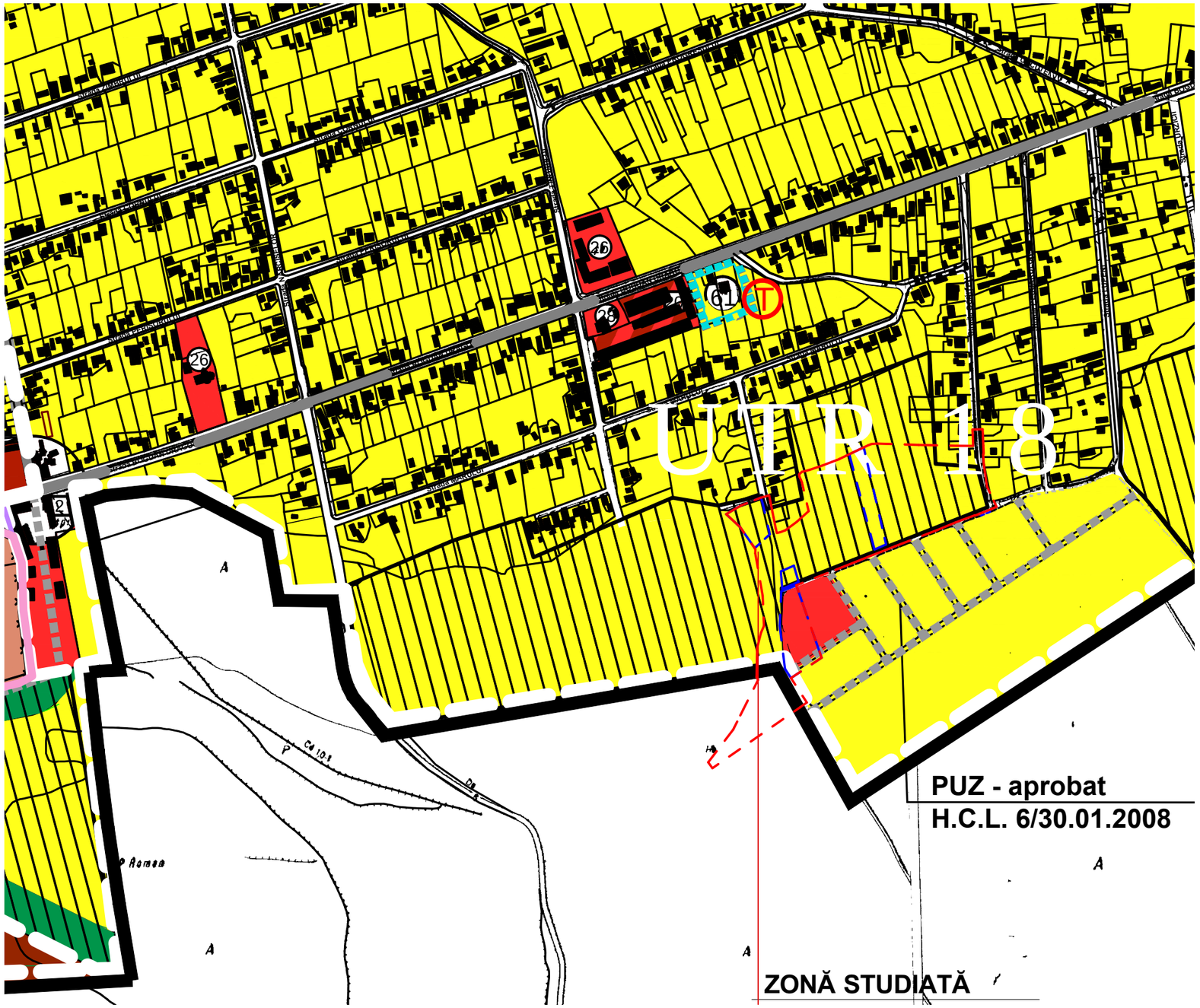
62 ZONA "PRECISTA MICA" SI SCOALA NR. 2 (ASEZARE MEDIEVALA CU NECROPOLA) SCOALA DE CANTARETI BISERICESTI;GRADINITA DE COPII; CASA ALEXANDRU TEODORU; SEMINARUL TEOLOGIC)

SITURI PEISAGISTICE

63 PARCUL MUNICIPAL (SEC XIX; ARH. AL. DONICI)

64 STEJARUL UNIRII (1859; STEFANESCU ROMANUL)

- ANSAMBLURI CU VALOARE AMBIENTALA
- PROPUNERE DE INTRODUCERE DE NOI ZONE ISTORICE
- ZONA PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE
- ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- SURSE POLUANTE CARE PRIN RETEHNOLOGIZARE NU DEPASESC LIMITELE ADMISE
- PROPUNERE AMENAJARE INTERSECTII
- PIETONALE MAJORE



Delimitare teritoriala

- Limita zona analiza
- Terenuri ce au generat PUZ-ul

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data

BIA ION NICOLAE

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
proiectare de arhitectura
loc. Horia, str.Cîmpului, nr.56, jud.Neamt.
34745744 J27/424/2015
Tel: 0766438823

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect	arh. I. Nicolae	
Proiectat	arh. A. Dănilă	
Desenat	arh. A. Dănilă	

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
7660
Andreea-Cătălina DĂNILĂ
Arhitect cu drept de semnătură

Beneficiar: SAVIN VASILE BOGDAN

Adresa amplasament: NC. 51611, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.

Proiect nr. 07/2020

Scara 1:1.000

Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE TEREN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA STUDIATA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Faza: P.U.Z.

Data mar. 2021

Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA - EXTRAS P.U.G.

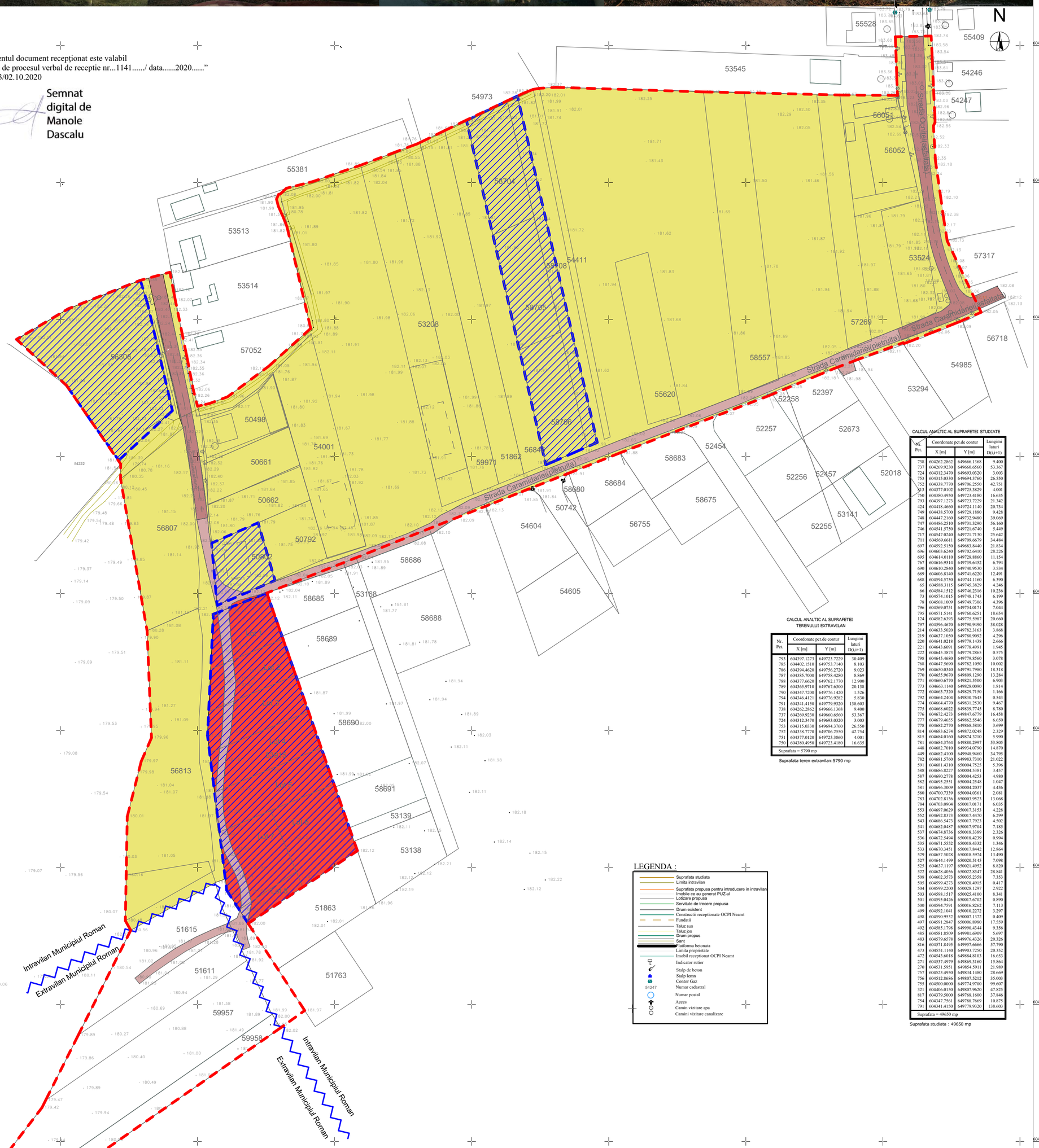
Plansa nr. U0

IMAGINI SITUATIA EXISTENTA

PLAN URBANISTIC ZONAL
Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, jud.Neamt
Scara 1:1000

"Prezentul document recepționat este valabil
insotit de procesul verbal de receptie nr...1141...../ data.....2020....."
34973/02.10.2020

Semnat digital de Manole Dascalu



CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI TERENULUI EXTRAVILAN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
793	604397.1273	649723.7229	30.409
785	604402.1510	649753.7140	8.103
786	604394.4620	649756.2720	9.023
787	604385.7000	649758.4280	8.869
788	604377.6620	649762.1770	12.900
789	604365.9710	649767.6300	20.138
790	604347.7200	649776.1420	1.526
794	604346.4121	649776.9282	5.830
791	604341.4150	649779.9320	138.603
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
724	604312.3470	649693.0320	3.003
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.754
751	604377.0120	649725.3860	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635
Suprafata = 5790 mp			

Suprafata teren extravilan:5790 mp

CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
724	604312.3470	649693.0320	3.003
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.751
313	604377.0102	649725.3829	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635
793	604397.1273	649723.7229	21.342
424	604418.4660	649724.1140	20.734
749	604438.5700	649729.1880	9.428
748	604447.2160	649732.9480	39.069
747	604486.2510	649731.3290	56.160
746	604541.5750	649721.6740	5.449
717	604547.0240	649721.7130	25.642
711	604569.6611	649709.6679	34.484
697	604592.5150	649683.8440	21.834
696	604603.6240	649702.6410	28.226
695	604614.0110	649728.8860	11.154
767	604616.9514	649739.6452	6.794
690	604610.2840	649740.9530	3.534
689	604606.8140	649741.6220	12.491
688	604594.5750	649744.1160	6.390
65	604588.3115	649745.3829	4.246
66	604584.1512	649746.2316	10.236
73	604574.1015	649748.1743	6.199
78	604568.1009	649749.7306	4.396
796	604569.0751	649754.0171	7.044
795	604571.5141	649760.6251	18.654
124	604582.6393	649775.5987	20.660
797	604596.4670	649790.9490	38.028
214	604633.5020	649782.3163	3.868
219	604637.1050	649780.9092	4.296
220	604641.0218	649779.1438	2.666
221	604643.6091	649778.4991	1.945
222	604645.3873	649779.2865	0.575
798	604645.4680	649779.8560	3.078
768	604647.5690	649782.1050	10.002
769	604650.0340	649791.7980	18.318
770	604655.9670	649809.1290	13.284
771	604660.6770	649821.5500	6.903
773	604663.1140	649828.0090	1.814
772	604663.7320	649829.7150	1.166
792	604664.2404	649830.7645	0.543
774	604664.4770	649831.2530	9.467
775	604668.6022	649839.7745	8.780
776	604672.4273	649847.6779	16.458
777	604679.4655	649862.5546	6.650
778	604682.2770	649868.5810	3.699
814	604683.6274	649872.0248	2.329
815	604684.0160	649874.3210	5.990
781	604684.3764	649880.2997	53.805
448	604682.7010	649934.0790	14.870
449	604682.4100	649948.9460	34.795
782	604681.5760	649983.7310	21.022
591	604681.4310	650004.7525	5.396
588	604686.8227	650004.5381	3.457
587	604690.2778	650004.4253	4.980
582	604695.2551	650004.2548	1.047
581	604696.3009	650004.2037	4.436
580	604700.7139	650004.0361	2.081
783	604702.8136	650003.9523	13.068
784	604703.0904	650017.0171	6.035
553	604697.0629	650017.3153	4.228
552	604692.8373	650017.4470	6.299
543	604686.5473	650017.7923	4.502
541	604682.0487	650017.9704	7.185
537	604674.8736	650018.3389	2.326
536	604672.5494	650018.4239	0.994
535	604671.5552	650018.4332	1.346
533	604670.3451	650017.8442	12.864
529	604657.5028	650018.5974	13.490
527	604644.1499	650020.5145	7.098
525	604637.1197	650021.4952	8.820
522	604628.4056	650022.8547	28.841
508	604602.3573	650035.2358	7.353
505	604599.4273	650028.4915	0.417
504	604599.2200	650028.1297	2.922
503	604598.1517	650025.4100	8.341
501	604595.0426	650017.6702	0.890
500	604594.7591	650016.8262	7.113
499	604592.1041	650010.2272	3.297
498	604590.9532	650007.1372	0.409
497	604591.2847	650006.8980	17.559
492	604585.1798	649990.4344	9.356
485	604581.8509	649981.6909	5.697
483	604579.6578	649976.4326	20.326
816	604571.8495	649957.6666	57.790
473	604551.1140	649903.7250	20.352
472	604543.6018	649884.8103	16.653
271	604537.4979	649869.3160	15.864
270	604531.5951	649854.5911	21.989
757	604523.4950	649834.1480	28.669
756	604512.8686	649807.5212	35.003
755	604500.0000	649774.9700	99.607
321	604406.0150	649807.9620	47.825
817	604379.5000	649768.1600	37.846
754	604347.7561	649788.7669	10.875
791	604341.4150	649779.9320	138.603
Suprafata = 49650 mp			

Suprafata studiata : 49650 mp

LEGENDA :

- Suprafata studiata
- Limita intravilan
- Suprafata propusa pentru introducere in intravilan
- Imobile ce au generat PUZ-ul
- Lotizare propusa
- Servitute de trecere propusa
- Drum existent
- Constructii receptionate OCPI Neamt
- Fundatii
- Taluz sus
- Taluz jos
- Drum propus
- Sant
- Platforma betonata
- Limita proprietate
- Imobil receptionat OCPI Neamt
- Indicator rutier
- Stalp de beton
- Stalp lemn
- Contor Gaz
- 54247 Numar cadastral
- Numar postal
- Acces
- Camin vizitare apa
- Camini vizitare canalizare

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970
SISTEM DE COTE : LOCAL
Scara = 1:1000
1 cm pe plan = 10 m pe teren
0 5 10 15 20 25m

Executant :
S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.
Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.02 09:52:59 +03:00

Executant : **S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.** Certificat Autorizare Seria RO-B-J nr.1081 Sediu : Strada Libertatii, bl. 1, Ap. 25, Mun. Roman, Jud. Neamt C.U.I. RO 28514125 J27/409/2011	Beneficiar : ACHIRILOAEI TIBERIU		PLANSA Nr. 1
	Scara 1: 1000	Intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea ridicarii restrictiei de construire locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime ≤ P+2 etaje	Faza: PUZ
Intocmit: ing. Dogaru Ciprian	Data Octombrie 2020	Adresa imobil: Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, Jud. Neamt	
Desenat: ing. Dogaru Ciprian			
Verificat: DRIMBOI CONSTANTIN		Titlu plansa: PLAN TOPOGRAFIC-PUZ	A0

1 P.U.Z.

SITUATIA EXISTENTA

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P +2 ETAJE

pct.``APOSTOLEANCA`` , pct``CARAMIDARIEI``, mun. Roman, jud. Neamt

LEGENDA

Delimitare teritoriala
- Limita teren ce a generat P.U.Z.-ul
- Limita zona analiza
- Limita teritoriu administrativ

Regimul tehnic al constructiilor
- Cladiri existente din caramida sau beton cu plansee din beton - stare buna

Zonificare
- Zona locuinte individuale si functiuni complemetare
- Zona centrale si alte zone cu functiuni complementare de interes public
- Zona teren extravilan
- Circulatii auto cu imbracaminte asfaltica existente
- Circulatii neasfaltate existente

Suprafata studiata = 49650.00 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA

BIA ION NICOLAE

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
proiectare de arhitectura
loc. Horia, str.Cimpului, nr.56, jud.Neamt
34745744 J27/424/2015
0766438823

SPECIFICATIE		SEMNATURA
Sef proiect	arh. I. Nicolae	
Proiectat	arh. A. Dănilă	
Desenat	arh. A. Dănilă	

REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica
titlu/ nr. / data

Beneficiar: ACHIRILOAEI TIBERIU		Proiect nr. 46/2019
Adresa amplasament: NC 56806 /NC 4601 / NC4602 / NC4603 / NC4604 / NC50802, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.		
Scara 1:1.000	Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2ETAJE	Faza: P.U.Z.
Data mar. 2021	Titlu plansa: PLAN SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr. U 1

2 P.U.Z.

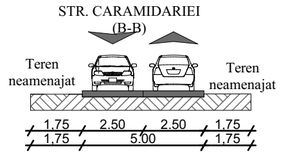
REGLEMENTARI URBANISTICE

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P +2 ETAJE

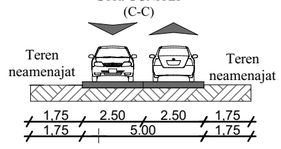
pct.``APOSTOLEANCA`` , pct``CARAMIDARIEI``, mun. Roman, jud. Neamt

PROFILE STRADALE EXISTENTE SCARA 1/200

STR. CARAMIDARIEI (B-B)

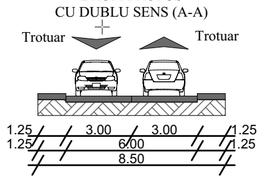


STR. OCNITEI (C-C)



PROFILE STRADALE PROPUSE SCARA 1/200

DRUM PROPUS CU DUBLU SENS (A-A)



PLAN URBANISTIC ZONAL
Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, jud.Neamt
Scara 1:1000

BILANT TERITORIAL ZONA ANALIZA

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	m2	%	m2	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	33755,00	74,85	37595,00	76,15
Zona centrale si alte zone cu functiuni complementare	4035,00	8,15	0,00	0.00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	2715,00	5,45	6310,00	12,70
Zona extravilan	5745,00	11,15	5745,00	11,15
TOTAL	49650,00m2	100,00	49650,00m2	100,00

INDICI URBANISTICI ZONA ANALIZA

Steren = 49650.00m²	EXISTENT	PROPUS
	m²	m²
Aconstruita	860,00	1345.00m2
Adesfasurata construita	740,00	2690.00m2

P.O.T. existent = 1,74% C.U.T. existent = 0.01
P.O.T. propus = 2,72% C.U.T. propus = 0.03
P.O.T. max propus = 40,00% C.U.T. max propus = 0.90

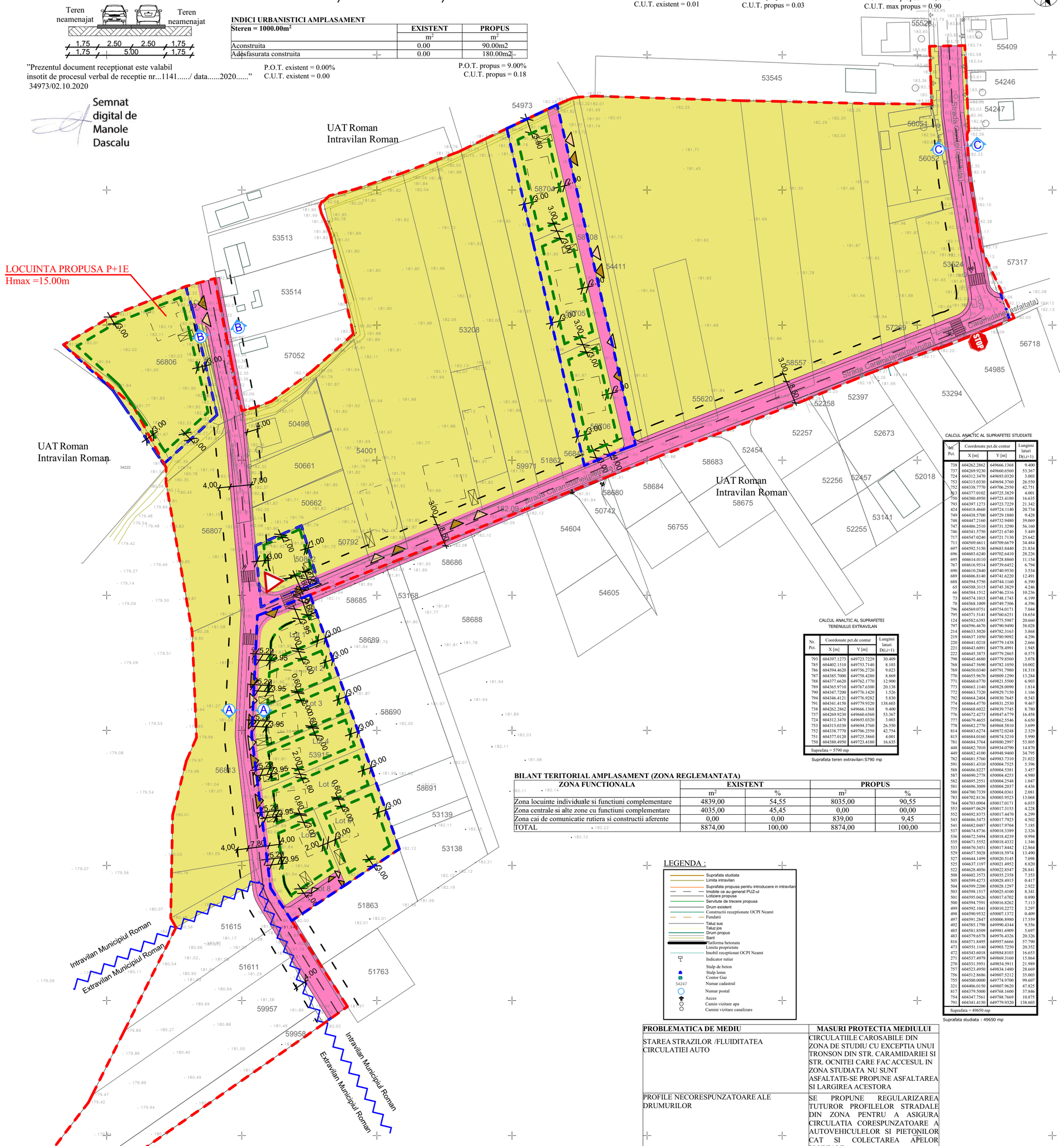
INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT

Steren = 1000.00m²	EXISTENT	PROPUS
	m²	m²
Aconstruita	0.00	90.00m2
Adesfasurata construita	0.00	180.00m2

P.O.T. existent = 0.00% C.U.T. existent = 0.00
P.O.T. propus = 9.00% C.U.T. propus = 0.18

"Prezentul document recepționat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr...1141...../ data.....2020....." 34973/02.10.2020

Semnat digital de Manole Dascalu



CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
724	604312.3470	649693.0320	3.003
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.751
313	604377.0102	649725.3829	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635
793	604397.1273	649723.7229	21.342
424	604418.4660	649724.1140	20.734
749	604438.5700	649729.1880	9.428
748	604447.2160	649732.9480	39.069
747	604486.2510	649731.3290	56.160
746	604541.5750	649721.6740	5.449
717	604547.0240	649721.7130	25.642
711	604569.6611	649709.6679	34.484
697	604592.5150	649683.8440	21.834
696	604603.6240	649702.6410	28.226
695	604614.0110	649728.8860	11.154
767	604616.9514	649739.6452	6.794
690	604610.2840	649740.9530	3.534
689	604606.8140	649741.6220	12.491
688	604594.5750	649744.1160	6.390
65	604588.3115	649745.3829	4.246
66	604584.1512	649746.2316	10.236
73	604574.1015	649748.1743	6.199
78	604568.1009	649749.7306	4.396
796	604569.0751	649754.0171	7.044
795	604571.5141	649760.6251	18.654
124	604582.6393	649775.5987	20.660
797	604596.4670	649790.9490	38.028
214	604633.5020	649782.3163	3.868
219	604637.1050	649780.9092	4.296
220	604641.0218	649779.1438	2.666
221	604643.6091	649778.4991	1.945
222	604645.3873	649779.2865	0.575
798	604645.4680	649779.8560	3.078
768	604647.5690	649782.1050	10.002
769	604650.0340	649791.7980	18.318
770	604655.9670	649809.1290	13.284
771	604660.6770	649821.5500	6.903
773	604663.1140	649828.0090	1.814
772	604663.7320	649829.7150	1.166
792	604664.2404	649830.7645	0.543
774	604664.4770	649831.2530	9.467
775	604668.6022	649839.7745	8.780
776	604672.4273	649847.6779	16.458
777	604679.4655	649862.5546	6.650
778	604682.2770	649868.5810	3.699
814	604683.6274	649872.0248	2.329
815	604684.0160	649874.3210	5.990
781	604684.3764	649880.2997	53.805
448	604682.7010	649934.0790	14.870
449	604682.4100	649948.9460	34.795
782	604681.5760	649983.7310	21.022
591	604681.4310	650004.7525	5.396
588	604686.8227	650004.5381	3.457
587	604690.2778	650004.4253	4.980
582	604695.2551	650004.2548	1.047
581	604696.3009	650004.2037	4.436
580	604700.7339	650004.0361	2.081
783	604702.8136	650003.9523	13.068
784	604703.0904	650017.0171	6.035
553	604697.0629	650017.3153	4.228
552	604692.8373	650017.4470	6.299
543	604686.5473	650017.7923	4.502
541	604682.0487	650017.9704	7.185
537	604674.8736	650018.3389	2.326
536	604672.5494	650018.4239	0.994
535	604671.5552	650018.4332	1.346
533	604670.3451	650017.8442	12.864
529	604657.5028	650018.5974	13.490
527	604644.1499	650020.5145	7.098
525	604637.1197	650021.4952	8.820
522	604628.4056	650022.8547	28.841
508	604602.3573	650035.2358	7.353
505	604599.4273	650028.4915	0.417
504	604599.2200	650028.1297	2.922
503	604598.1517	650025.4100	8.341
501	604595.0426	650017.6702	0.890
500	604594.7591	650016.8262	7.113
499	604592.1041	650010.2272	3.297
498	604590.9532	650007.1372	0.409
497	604591.2847	650006.8980	17.559
492	604585.1798	649990.4344	9.356
485	604581.8509	649981.6909	5.697
483	604579.6578	649976.4326	20.326
816	604571.8495	649957.6666	57.790
473	604551.1140	649903.7250	20.352
472	604543.6018	649884.8103	16.653
271	604537.4979	649869.3160	15.864
270	604531.5951	649854.5911	21.989
757	604523.4950	649834.1480	28.669
756	604512.8686	649807.5212	35.003
755	604500.0000	649774.9700	99.607
321	604406.0150	649807.9620	47.825
817	604379.5000	649768.1600	37.846
754	604347.7561	649788.7669	10.875
791	604341.4150	649779.9320	138.603

Suprafata = 49650 mp

Suprafata studiata : 49650 mp

CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI TERENULUI EXTRAVILAN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
793	604397.1273	649723.7229	30.409
785	604402.1510	649753.7140	8.103
786	604394.4620	649756.2720	9.023
787	604385.7000	649758.4280	8.869
788	604377.6620	649762.1770	12.900
789	604365.9710	649767.6300	20.138
790	604347.7200	649776.1420	1.526
794	604346.4121	649776.9282	5.830
791	604341.4150	649779.9320	138.603
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
724	604312.3470	649693.0320	3.003
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.754
751	604377.0120	649725.3860	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635

Suprafata = 5790 mp

Suprafata teren extravilan:5790 mp

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT (ZONA REGLEMANTATA)

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	m²	%	m²	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	4839,00	54,55	8035,00	90,55
Zona centrale si alte zone cu functiuni complementare	4035,00	45,45	0,00	00,00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0,00	0,00	839,00	9,45
TOTAL	8874,00	100,00	8874,00	100,00

LEGENDA :

- Suprafata studiata
- Limita intravilan
- Suprafata propusa pentru introducere in intravilan
- Imobile ce au generat PUZ-ul
- Lotizare propusa
- Servitute de trecere propusa
- Drum existent
- Constructii receptionate OCPI Neamt
- Fundatii
- Taluz sus
- Taluz jos
- Drum propus
- Sant
- Platforma betonata
- Limita proprietate
- Imobil receptionat OCPI Neamt
- Indicator rutier
- Stalp de beton
- Stalp lemn
- Contor Gaz
- 54247 Numar cadastral
- Numar postal
- Acces
- Camin vizitare apa
- Camini vizitare canalizare

PROBLEMATICA DE MEDIU	MASURI PROTECTIA MEDIULUI
STAREA STRAZILOR /FLUIDITATEA CIRCULATIEI AUTO	CIRCULATIILE CAROSABILE DIN ZONA DE STUDIU CU EXCEPTIA UNUI TRONSON DIN STR. CARAMIDARIEI SI STR. OCNITEI CARE FAC ACCESUL IN ZONA STUDIATA NU SUNT ASFALTATE-SE PROPUNE ASFALTAREA SI LARGIREA ACESTORA
PROFILE NECORESPUNZATOARE ALE DRUMURILOR	SE PROPUNE REGULARIZAREA TUTUROR PROFILELOR STRADALE DIN ZONA PENTRU A ASIGURA CIRCULATIA CORESPUNZATOARE A AUTOVEHICULELOR SI PIETONILOR CAT SI COLECTAREA APELOR PLUVIALE
POLUANTI GENERATI DE FUNCTIUNEA PROPUSA	NU ESTE CAZUL

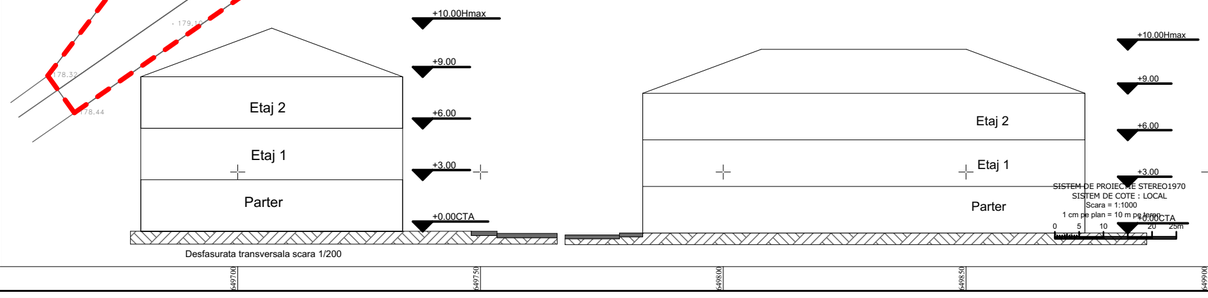
Executant : S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.
Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.02 09:52:59 +03:00

LEGENDA

Delimitare teritoriala
- Limita teren ce a generat P.U.Z.-ul
- Limita zona analiza
- Limita teritoriu administrativ
- Limita edificabil propus

Regimul tehnic al constructiilor
- Cladiri existente din caramida sau beton cu plansee din beton - stare buna
- Cladiri propuse

Zonificare
- Zona locuinte individuale si functiuni complementare
- Zona cai de comunicatei rutiera si constructii aferente
- Zona teren extravilan
- Parcari propuse
- Aliniamente propuse
- Acces auto
- Acces pietonale



Desfasurata transversala scara 1/200

Suprafata studiata = 49650.00 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA

BIA ION NICOLAE

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. proiectare de arhitectura loc. Horia, str.Câmpului, nr.56, jud.Neamt 34745744 J27/424/2015 0766438823

SPECIFICATIE		SEMNATURA
Sef proiect	arh. I. Nicolae	
Proiectat	arh. A. Dănilă	
Desenat	arh. A. Dănilă	

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea-Cătălina DĂNILĂ Arhitect cu drept de semnătură

REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica
titlu/ nr. / data

Executant : S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.
Certificat Autorizare Seria RO-B-J nr.1081
Sediu : Strada Libertatii, bl. 1, Ap. 25, Mun. Roman, Jud. Neamt
C.U.I. RO 28514125 J27/409/2011

Intocmit	ing. Dogaru Ciprian	
Desenat	ing. Dogaru Ciprian	
Verificat	DRIMBOI CONSTANTIN	

Beneficiar : ACHIRILOAEI TIBERIU

Scara 1: 1000

Data Octombrie 2020

Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea ridicarii restrictiei de construire locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime ≤ P +2 Etaje

Adresa imobil: Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, Jud. Neamt

Titlu plansa: PLAN TOPOGRAFIC-PUZ

PLANSA Nr. 1

Faza: PUZ

A0

Beneficiar: ACHIRILOAEI TIBERIU

Adresa amplasament: NC 56806 /NC 4601 / NC4602 / NC4603 / NC4604 / NC50802, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.

Proiect nr. 46/2019

Scara 1:1.000

Faza: P.U.Z.

Data mar. 2021

Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIME DE INALTIME ≤ P +2 ETAJE

Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr. U 2

3 P.U.Z.

REGLEMENTARI EDILITARE

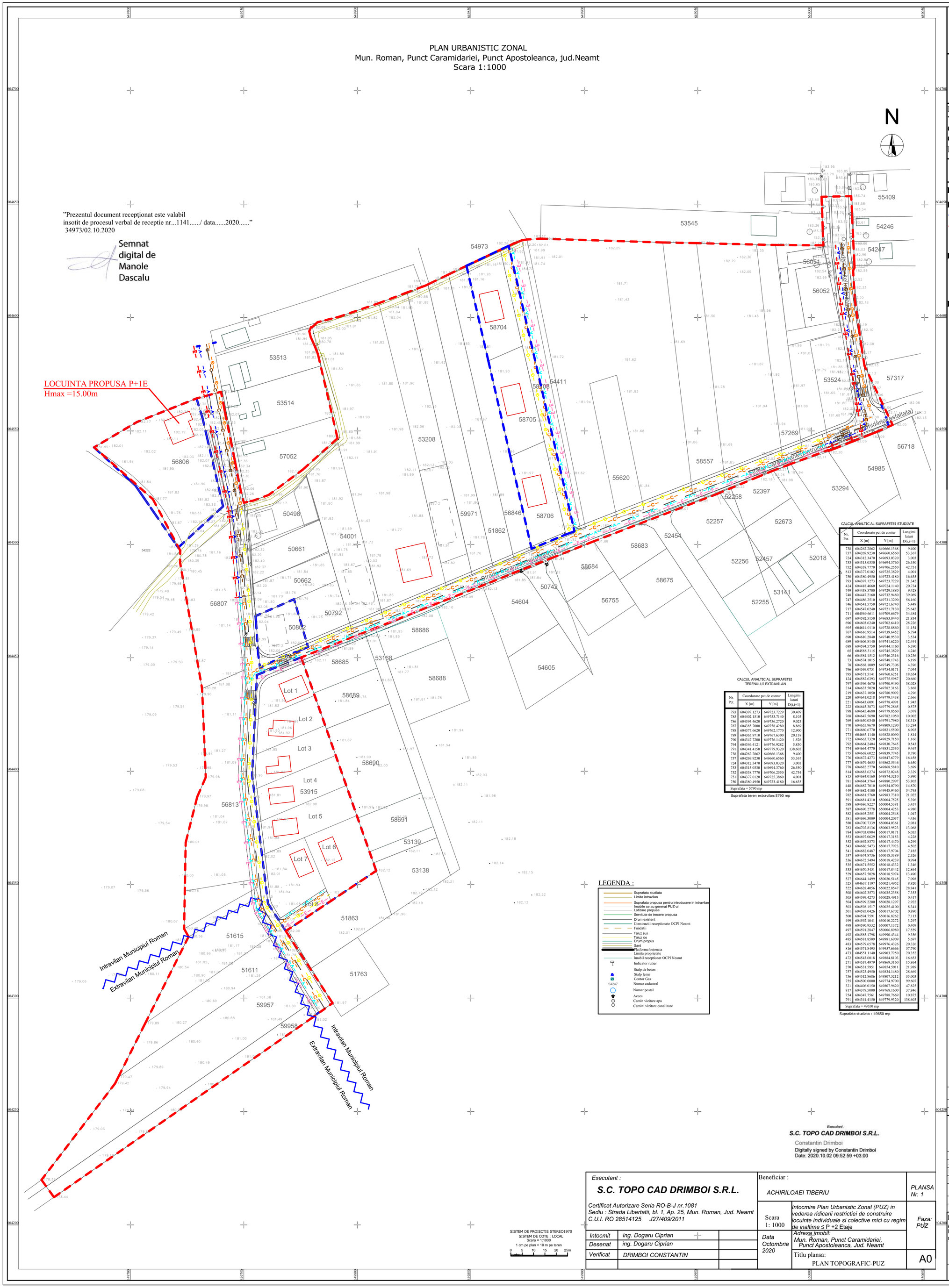
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P +2 ETAJE

NC51611,pct.``APOSTOLEANCA`` , pct``CARAMIDARIEI``, mun. Roman, jud. Neamt

PLAN URBANISTIC ZONAL
Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, jud.Neamt
Scara 1:1000

"Prezentul document recepționat este valabil
insotit de procesul verbal de receptie nr...1141...../ data.....2020....."
34973/02.10.2020

Semnat digital de Manole Dascalu



CALCUL ANALTIC AL SUPRAFETEI TERENULUI EXTRAVILAN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
793	604397.1273	649723.7229	30.409
785	604402.1510	649753.7140	8.103
786	604394.4620	649756.2720	9.023
787	604385.7000	649758.4280	8.869
788	604377.6620	649762.1770	12.900
789	604365.9710	649767.6300	20.138
790	604347.7200	649776.1420	1.526
794	604346.4121	649776.9282	5.830
791	604341.4150	649779.9320	138.603
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.754
751	604377.0120	649725.3860	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635

Suprafata = 5790 mp

Suprafata teren extravilan:5790 mp

CALCUL ANALTIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
724	604312.3470	649693.0320	3.003
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.751
813	604377.0102	649725.3829	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635
793	604397.1273	649723.7229	21.342
424	604418.4660	649724.1140	20.734
749	604438.5700	649729.1880	9.428
748	604447.2160	649732.9480	39.069
747	604486.2510	649731.3290	56.160
746	604541.5750	649721.6740	5.449
717	604547.0240	649721.7130	25.642
711	604569.6611	649709.6679	34.484
697	604592.5150	649683.8440	21.834
696	604603.6240	649702.6410	28.226
695	604614.0110	649728.8860	11.154
767	604616.9514	649739.6452	6.794
690	604610.2840	649740.9530	3.534
689	604606.8140	649741.6220	12.491
688	604594.5750	649744.1160	6.390
65	604588.3115	649745.3829	4.246
66	604584.1512	649746.2316	10.236
73	604574.1015	649748.1743	6.199
78	604568.1009	649749.7306	4.396
796	604569.0751	649754.0171	7.044
795	604571.5141	649760.6251	18.654
124	604582.6393	649775.5987	20.660
797	604596.4670	649790.9490	38.028
214	604633.5020	649782.3163	3.868
219	604637.1050	649780.9092	4.296
220	604641.0218	649779.1438	2.666
221	604643.6091	649778.4991	1.945
222	604645.3873	649779.2865	0.575
798	604645.4680	649779.8560	3.078
768	604647.5690	649782.1050	10.002
769	604650.0340	649791.7980	18.318
770	604655.9670	649809.1290	13.284
771	604660.6770	649821.5500	6.903
773	604663.1140	649828.0090	1.814
772	604663.7320	649829.7150	1.166
792	604664.2404	649830.7645	0.543
774	604664.4770	649831.2530	9.467
775	604668.6022	649839.7745	8.780
776	604672.4273	649847.6779	16.458
777	604679.4655	649862.5546	6.650
778	604682.2770	649868.5810	3.699
814	604683.6274	649872.0248	2.329
815	604684.0160	649874.3210	5.990
781	604684.3764	649880.2997	53.805
448	604682.7010	649934.0790	14.870
449	604682.4100	649948.9460	34.795
782	604681.5760	649983.7310	21.022
591	604681.4310	650004.7525	5.396
588	604686.8227	650004.5381	3.457
587	604690.2778	650004.4253	4.980
582	604695.2551	650004.2548	1.047
581	604696.3009	650004.2037	4.436
580	604700.7339	650004.0361	2.081
783	604702.8136	650003.9523	13.068
784	604703.0904	650017.0171	6.035
553	604697.0629	650017.3153	4.228
552	604692.8373	650017.4470	6.299
543	604686.5473	650017.7923	4.502
541	604682.0487	650017.9704	7.185
537	604674.8736	650018.3389	2.326
536	604672.5494	650018.4239	0.994
535	604671.5552	650018.4332	1.346
533	604670.3451	650017.8442	12.864
529	604657.5028	650018.5974	13.490
527	604644.1499	650020.5145	7.098
525	604637.1197	650021.4952	8.820
522	604628.4056	650022.8547	28.841
508	604602.3573	650035.2358	7.353
505	604599.4273	650028.4915	0.417
504	604599.2200	650028.1297	2.922
503	604598.1517	650025.4100	8.341
501	604595.0426	650017.6702	0.890
500	604594.7591	650016.8262	7.113
499	604592.1041	650010.2272	3.297
498	604590.9532	650007.1372	0.409
497	604591.2847	650006.8980	17.559
492	604585.1798	649990.4344	9.356
485	604581.8509	649981.6909	5.697
483	604579.6578	649976.4326	20.326
816	604571.8495	649957.6666	57.790
473	604551.1140	649903.7250	20.352
472	604543.6018	649884.8103	16.653
271	604537.4979	649869.3160	15.864
270	604531.5951	649854.5911	21.989
757	604523.4950	649834.1480	28.669
756	604512.8686	649807.5212	35.003
755	604500.0000	649774.9700	99.607
321	604406.0150	649807.9620	47.825
817	604379.5000	649768.1600	37.846
754	604347.7561	649788.7669	10.875
791	604341.4150	649779.9320	138.603

Suprafata = 49650 mp

Suprafata studiata : 49650 mp

LEGENDA :

- Suprafata studiata
- Limita intravilan
- Suprafata propusa pentru introducere in intravilan
- Imobile ce au generat PUZ-ul
- Lotizare propusa
- Servitute de trecere propusa
- Drum existent
- Constructii receptionate OCPI Neamt
- Fundatii
- Taluz sus
- Taluz jos
- Drum propus
- Sant
- Platforma betonata
- Limita proprietate
- Imobil receptionat OCPI Neamt
- Indicator rutier
- Stalp de beton
- Stalp lemn
- Contor Gaz
- 54247 Numar cadastral
- Numar postal
- Acces
- Camin vizitare apa
- Camini vizitare canalizare

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970
SISTEM DE COTE : LOCAL
Scara = 1:1000
1 cm pe plan = 10 m pe teren
0 5 10 15 20 25m

Suprafata studiata = 49650.00 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA

Executant :
S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.
Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.02 09:52:59 +03:00

BIA ION NICOLAE

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
proiectare de arhitectura
loc. Horia, str.Câmpului, nr.56, jud.Neamt
34745544 J27/424/2015
0766438823

SPECIFICATIE		SEMNATURA
Sef proiect	arh. I. Nicolae	
Proiectat	arh. A. Dănilă	
Desenat	arh. A. Dănilă	

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
7660
Andreea-Cătălina DĂNILĂ
Arhitect cu drept de semnătură

REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica
titlu/ nr. / data

Executant :
S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.
Certificat Autorizare Seria RO-B-J nr.1081
Sediu : Strada Libertatii, bl. 1, Ap. 25, Mun. Roman, Jud. Neamt
C.U.I. RO 28514125 J27/409/2011

Intocmit	ing. Dogaru Ciprian	
Desenat	ing. Dogaru Ciprian	
Verificat	DRIMBOI CONSTANTIN	

Beneficiar :
ACHIRILOAEI TIBERIU

Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea ridicarii restrictiei de construire locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime ≤ P +2 Etaje

Scara 1: 1000

Data Octombrie 2020

Adresa imobil: Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, Jud. Neamt

Titlu plansa: PLAN TOPOGRAFIC-PUZ

PLANSA Nr. 1

Faza: PUZ

A0

Beneficiar: ACHIRILOAEI TIBERIU

Adresa amplasament: NC 56806 /NC 4601 / NC4602 / NC4603 / NC4604 / NC50802, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.

Proiect nr. 46/2019

Scara 1:1.000

Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIME DE INALTIME ≤ P +2 ETAJE

Faza: P.U.Z.

Data mar. 2021

Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE

Plansa nr. U 3

4 P.U.Z.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

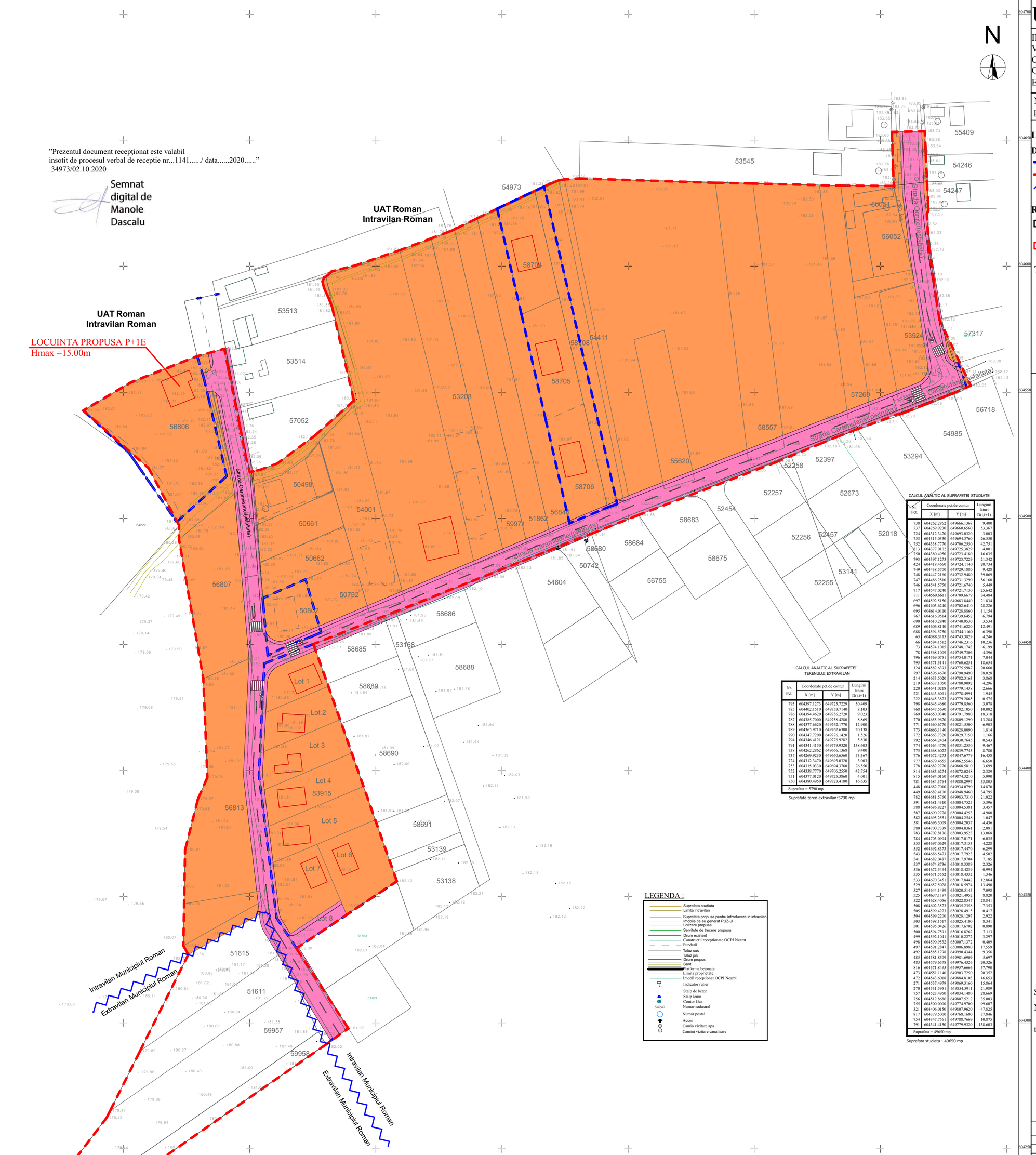
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P +2 ETAJE

NC51611,pct.``APOSTOLEANCA``, pct``CARAMIDARIEI``, mun. Roman, jud. Neamt

PLAN URBANISTIC ZONAL
Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, jud.Neamt
Scara 1:1000

"Prezentul document recepționat este valabil
insotit de procesul verbal de receptie nr...1141...../ data.....2020....."
34973/02.10.2020

Semnat digital de Manole Dascalu



CALCUL ANALTIC AL SUPRAFETEI TERENULUI EXTRAVILAN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
793	604397.1273	649723.7229	30.409
785	604402.1510	649753.7140	8.103
786	604394.4620	649756.2720	9.023
787	604385.7000	649758.4280	8.869
788	604377.6620	649762.1770	12.900
789	604365.9710	649767.6300	20.138
790	604347.7200	649776.1420	1.526
794	604346.4121	649776.9282	5.830
791	604341.4150	649779.9320	138.603
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
724	604312.3470	649693.0320	3.003
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.754
751	604377.0120	649725.3860	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635
Suprafata = 5790 mp			

Suprafata teren extravilan:5790 mp

CALCUL ANALTIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
738	604262.2862	649666.1368	9.400
737	604269.9230	649660.6560	53.367
724	604312.3470	649693.0320	3.003
753	604315.0330	649694.3760	26.550
752	604338.7770	649706.2550	42.751
813	604377.0102	649725.3829	4.001
750	604380.4950	649723.4180	16.635
793	604397.1273	649723.7229	21.342
424	604418.4660	649724.1140	20.734
749	604438.5700	649729.1880	9.429
748	604447.2160	649732.9480	39.069
747	604486.2510	649731.3290	56.160
746	604541.5750	649721.6740	5.449
717	604547.0240	649721.7130	25.642
711	604569.6611	649709.6679	34.484
697	604592.5150	649683.8440	21.834
696	604603.6240	649702.6410	28.226
695	604614.0110	649728.8860	11.154
767	604616.9514	649739.6452	6.794
690	604610.2840	649740.9530	3.534
689	604606.8140	649741.6220	12.491
688	604594.5750	649744.1160	6.390
65	604588.3115	649745.3829	4.246
66	604584.1512	649746.2316	10.236
73	604574.1015	649748.1743	6.199
78	604568.1009	649749.7306	4.396
796	604569.0751	649754.0171	7.044
795	604571.5141	649760.6251	18.654
124	604582.6393	649775.5987	20.660
797	604596.4670	649790.9490	38.028
214	604633.5020	649782.3163	3.868
219	604637.1050	649780.9092	4.296
220	604641.0218	649779.1438	2.666
221	604643.6091	649778.4991	1.945
222	604645.3873	649779.2865	0.575
798	604645.4680	649779.8560	3.078
768	604647.5690	649782.1050	10.002
769	604650.0340	649791.7980	18.318
770	604655.9670	649809.1290	13.284
771	604660.6770	649821.5500	6.903
773	604663.1140	649828.0090	1.814
772	604663.7320	649829.7150	1.166
792	604664.2404	649830.7645	0.543
774	604664.4770	649831.2530	9.467
775	604668.6022	649839.7745	8.780
776	604672.4273	649847.6779	16.458
777	604679.4655	649862.5546	6.650
778	604682.2770	649868.5810	3.699
814	604683.6274	649872.0248	2.329
815	604684.0160	649874.3210	5.990
781	604684.3764	649880.2997	53.805
448	604682.7010	649934.0790	14.870
449	604682.4100	649948.9460	34.795
782	604681.5760	649983.7310	21.022
591	604681.4110	650004.7525	5.396
588	604686.8227	650004.5381	3.457
587	604690.2778	650004.4253	4.980
582	604695.2551	650004.2548	1.047
581	604696.3009	650004.2037	4.436
580	604700.7339	650004.0361	2.081
783	604702.8136	650003.9523	13.068
784	604703.0904	650017.0171	6.035
553	604697.0629	650017.3153	4.228
552	604692.8373	650017.4470	6.299
543	604686.5473	650017.7923	4.502
541	604682.0487	650017.9704	7.185
537	604674.8736	650018.3389	2.326
536	604672.5494	650018.4239	0.994
535	604671.5552	650018.4332	1.346
533	604670.3451	650017.8442	12.864
529	604657.5028	650018.5974	13.490
527	604644.1499	650020.5145	7.098
525	604637.1197	650021.4952	8.820
522	604628.4056	650022.8547	28.841
508	604602.3573	650035.2358	7.353
505	604599.4273	650028.4915	0.417
504	604599.2200	650028.1297	2.922
503	604598.1517	650025.4100	8.341
501	604595.0426	650017.6702	0.890
500	604594.7591	650016.8262	7.113
499	604592.1041	650010.2272	3.297
498	604590.9532	650007.1372	0.409
497	604591.2847	650006.8980	17.559
492	604585.1798	649990.4344	9.356
485	604581.8509	649981.6909	5.697
483	604579.6578	649976.4326	20.326
816	604571.8495	649957.6666	57.790
473	604551.1140	649903.7250	20.352
472	604543.6018	649884.8103	16.653
271	604537.4979	649869.3160	15.864
270	604531.5951	649854.5911	21.989
757	604523.4950	649834.1480	28.669
756	604512.8686	649807.5212	35.003
755	604500.0000	649774.9700	99.607
321	604406.0150	649807.9620	47.825
817	604379.5000	649768.1600	37.846
754	604347.7561	649788.7669	10.875
791	604341.4150	649779.9320	138.603
Suprafata = 49650 mp			

Suprafata studiata : 49650 mp

LEGENDA :

- Suprafata studiata
- Limita intravilan
- Suprafata propusa pentru introducere in intravilan
- Imobile ce au generat PUZ-ul
- Lotizare propusa
- Servitute de trecere propusa
- Drum existent
- Constructii receptionate OCPI Neamt
- Fundatii
- Taluz sus
- Taluz jos
- Drum propus
- Sant
- Platforma betonata
- Limita proprietate
- Imobil recepționat OCPI Neamt
- Indicator rutier
- Stalp de beton
- Stalp lemn
- Contor Gaz
- 54247 Numar cadastral
- Numar postal
- Acces
- Camin vizitare apa
- Camini vizitare canalizare

Suprafata studiata = 49650.00 mp

Nota!

Plansa prezinta tipurile de proprietati asupra terenurilor in situatia propusa prin prezenta documentatie

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA

Executant :
S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.
Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.02 09:52:59 +03:00

BIA ION NICOLAE

S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
proiectare de arhitectura
loc. Horia, str.Câmpului, nr.56, jud.Neamt
34745744 J27/424/2015
0766438823

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
7660
Andreea-Cătălina DĂNILĂ
Arhitect cu drept de semnătură

SPECIFICATIE		SEMNATURA
Sef proiect	arh. I. Nicolae	
Proiectat	arh. A. Dănilă	
Desenat	arh. A. Dănilă	

REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica
titlu/ nr. / data

Executant :
S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.
Certificat Autorizare Seria RO-B-J nr.1081
Sediu : Strada Libertatii, bl. 1, Ap. 25, Mun. Roman, Jud. Neamt
C.U.I. RO 28514125 J27/409/2011

Intocmit	ing. Dogaru Ciprian	
Desenat	ing. Dogaru Ciprian	
Verificat	DRIMBOI CONSTANTIN	

Beneficiar : ACHIRILOAEI TIBERIU

PLANSA Nr. 1

Scara 1: 1000

Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea ridicarii restrictiei de construire locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime ≤ P +2 Etaje

Faza: PUZ

Data Octombrie 2020

Adresa imobil: Mun. Roman, Punct Caramidariei, Punct Apostoleanca, Jud. Neamt

Titlu plansa: PLAN TOPOGRAFIC-PUZ

A0

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970
SISTEM DE COTE : LOCAL
Scara = 1:1000
1 cm pe plan = 10 m pe teren
0 5 10 15 20 25m

Beneficiar: ACHIRILOAEI TIBERIU
Adresa amplasament: NC 56806 /NC 4601 / NC4602 / NC4603 / NC4604 / NC50802, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt

Proiect nr. 46/2019

Scara 1:1.000

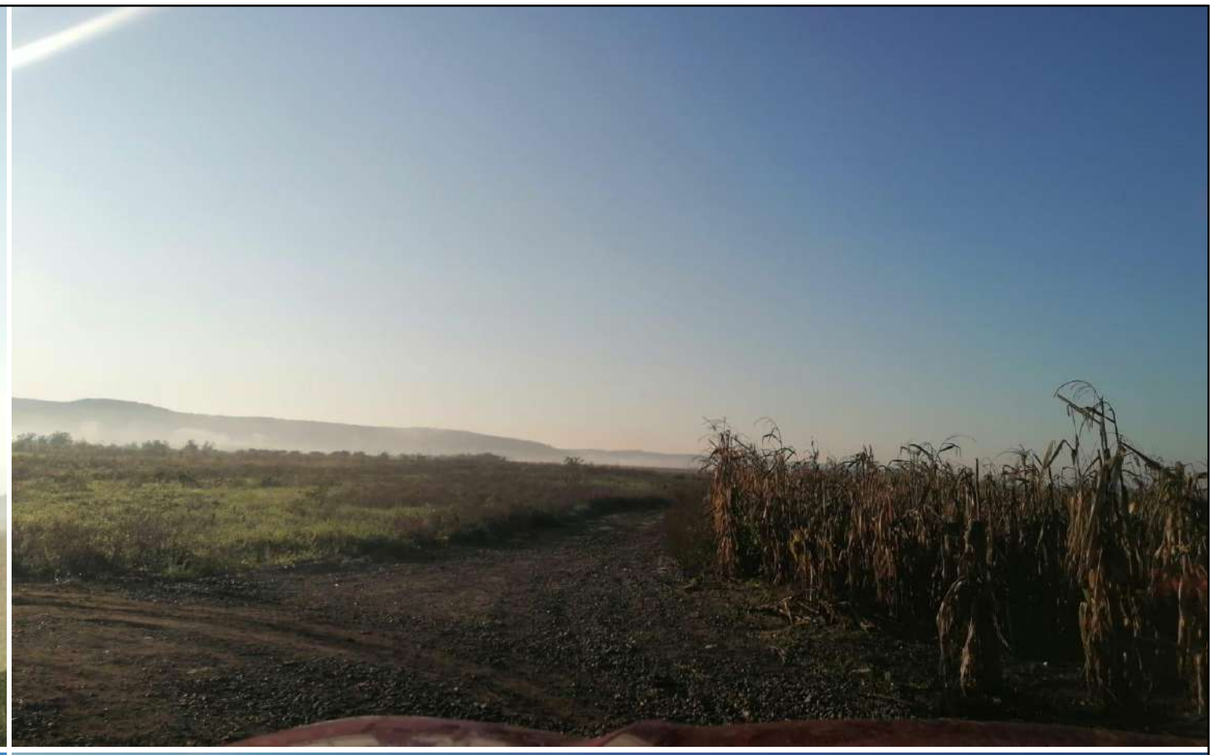
Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIME DE INALTIME ≤ P +2 ETAJE

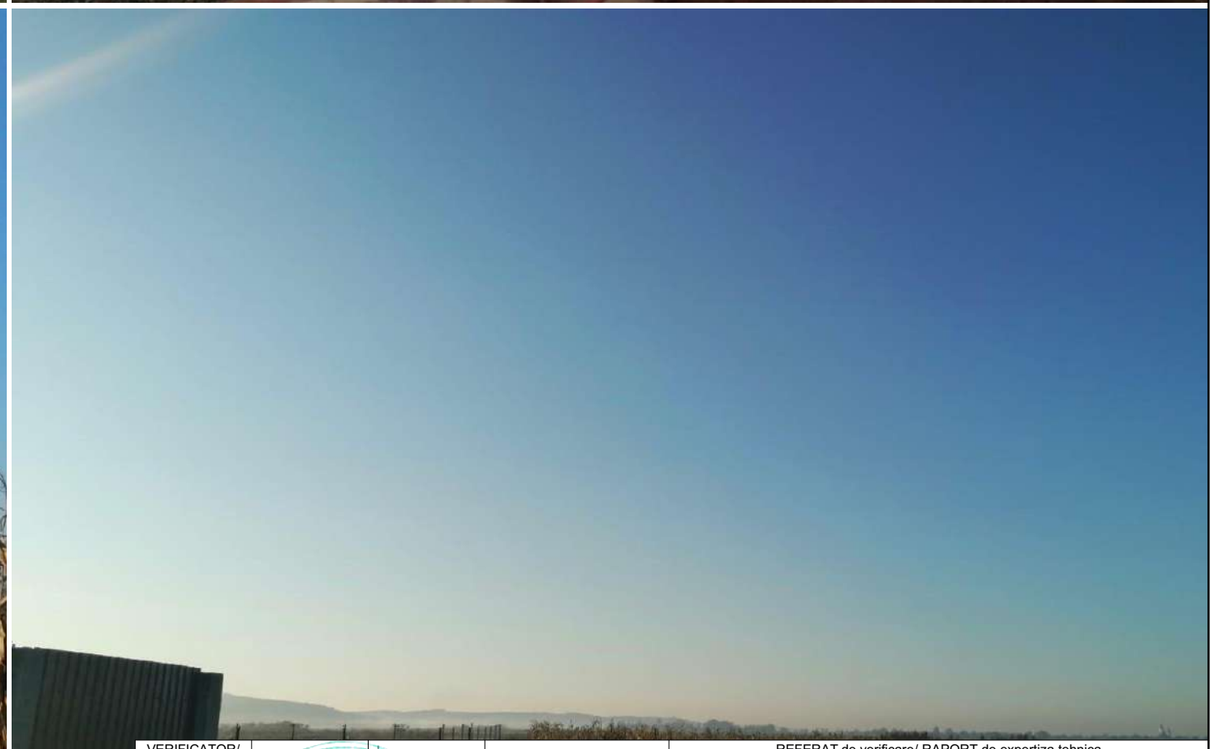
Faza: P.U.Z.

Data mar. 2021

Titlu plansa: PLAN OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA

Plansa nr. U 4





VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data	
BIA ION NICOLAE	S.C/ SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. proiectare de arhitectura loc/ Horia, str.Cîmpului, nr.56, jud.Neamt. J34/745/44 J27/424/2015 Tel: 0766438823		ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea-Cătălina DĂNILĂ Arhitect cu drept de semnătură	Beneficiar: SAVIN VASILE BOGDAN Adresa amplasament: NC. 51611, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.	Proiect nr. 07/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		Scara 1:1.000 — Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE TEREN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA STUDIATA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. I. Nicolae				
Proiectat	arh. A. Dănilă			Data mar. 2021 — Titlu plansa: IMAGINI EXISTENTE	Plansa nr. A 01
Desenat	arh. A. Dănilă				

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data

BIA ION NICOLAE	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. proiectare de arhitectura loc. Horia, str. Câmpului, nr.56, jud. Neamt 34745744 J27/424/2015 Tel: 0766438823	ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea-Cătălina DĂNILĂ Arhitect cu drept de semnătură	Beneficiar: SAVIN VASILE BOGDAN Adresa amplasament: NC. 51611, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.		Proiect nr. 07/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA			
Sef proiect	arh. I. Nicolae		Scara 1:1.000	Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE TEREN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA STUDIATA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z.
Proiectat	arh. A. Dănilă				
Desenat	teh. P. Iştoc		Data mar. 2021	Titlu plansa: IMAGINI EXISTENTE 2	Plansa nr. A 02

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data

BIA ION NICOLAE	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. proiectare de arhitectura loc. Horia, str.Cîmpului, nr.56, jud.Neamt. 34745744 J27/424/2015 Tel: 0766438823	ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea-Cătălina DĂNILĂ Arhitect cu drept de semnătură	Beneficiar: SAVIN VASILE BOGDAN Adresa amplasament: NC. 51611, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.	Proiect nr. 07/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1.000	Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE TEREN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA STUDIATA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. I. Nicolae		Data mar. 2021	Titlu plansa: IMAGINI VARIANTA PROPUSA 1	Plansa nr. A 03
Proiectat	arh. A. Dănilă				
Desenat	teh. P. Iștoc				

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data

BIA ION NICOLAE	S.C/ SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. proiectare de arhitectura loc. Horia, str.Cîmpului, nr.56, jud.Neamt. J34745744 J27/424/2015 Tel: 0766438823	ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea-Cătălina DĂNILĂ Arhitect cu drept de semnătură	Beneficiar: SAVIN VASILE BOGDAN Adresa amplasament: NC. 51611, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.		Proiect nr. 07/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1.000	Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE TEREN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA STUDIATA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. I. Nicolae				
Proiectat	arh. A. Dănilă		Data mar. 2021	Titlu plansa: IMAGINI VARIANTA PROPUSA 2	Plansa nr. A 04
Desenat	teh. P. Iștoc				

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data

BIA ION NICOLAE	S.C/ SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. proiectare de arhitectura Ios: Horia, str.Cimpului, nr.56, jud.Neamt, 34745744 J27/424/2015 Tel: 0766438823	ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea-Cătălina DĂNILĂ Arhitect cu drept de semnătură	Beneficiar: SAVIN VASILE BOGDAN Adresa amplasament: NC. 51611, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.		Proiect nr. 07/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		Scara 1:1.000	Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE TEREN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA STUDIATA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. I. Nicolae			Data mar. 2021	Titlu plansa: IMAGINI VARIANTA PROPUSA 3	Plansa nr. A 05
Proiectat	arh. A. Dănilă					
Desenat	teh. P. Iştoc					

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data

BIA ION NICOLAE	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. proiectare de arhitectura loc. Horia, str.Cîmpului, nr.56, jud.Neamt. 34745744 J27/424/2015 Tel: 0766438823	ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 7660 Andreea-Cătălina DĂNILĂ Arhitect cu drept de semnătură	Beneficiar: SAVIN VASILE BOGDAN Adresa amplasament: NC. 51611, pct. ``Apostoleanca``, pct. ``Caramidariei`` mun. Roman, jud. Neamt.		Proiect nr. 07/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA			
Sef proiect	arh. I. Nicolae		Scara 1:1.000	Titlu proiect: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE TEREN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA STUDIATA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z.
Proiectat	arh. A. Dănilă				
Desenat	teh. P. Iștoc		Data mar. 2021	Titlu plansa: IMAGINI VARIANTA PROPUSA 4	Plansa nr. A 06

MUNICIPIUL ROMAN

Piaţa Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro

Emitent: Cabinet Viceprimar
Nr. 54339 din 19.07.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „ÎN VEDEREA RIDICĂRII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME ≤P+2 ETAJE”

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

PLANUL URBANISTIC ZONAL ***„ÎN VEDEREA RIDICĂRII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME ≤P+2 ETAJE”*** *– pct.”Apostoleanca”și pct. Cărămidăriei, Roman, jud. Neamț*, proiect nr. 49/2019 elaborat de S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. HORIA avand ca sef de proiect membru RUR pe arh. Nicolae E. Ion, beneficiar Achiriloaie Tiberiu, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman *pct.”Apostoleanca”și pct. Cărămidăriei,* zonă delimitata de drumul de exploatare la SUD, strada Caramidariei la Vest, strada Ocnitei la Est, suprafața totală reglementata este de 8.874 mp., se propune amenajarea unui cartier de locuințe, sistematizare verticală și lotizare teren.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 40% și CUT 0,9, nu se va depăși aliniamentul la strada Cărămidărie, strada propusă pe drumul de exploatație, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei.

Din punct de vedere urbanistic s-a urmărit folosirea eficientă și echilibrată a terenului, valorificarea potențialului existent în directă corelare cu cadrul natural și construit și asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Acest proiect a fost supus consultării publice, atât prin afișare pe site-ul primăriei și la amplasamente, cât și prin organizarea unei ședințe de dezbatere publică în data de 02.07.2021.

De asemenea, în ședința Comisiei tehnice de urbanism din 02.07.2021, s-a analizat acest proiect, concluziile fiind înscrise în avizul emis de arhitectul șef.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Faţă de cele prezentate rog domnii consilieri să se pronunţe prin vot.

INIȚIATOR,
Viceprimarul Municipiului Roman,
Radu-Constantin Samson

PROIECT

MUNICIPIUL ROMAN

Piaţa Roman-Vodă nr. **www.primariaroman.ro**
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro

Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului
Nr. 54711 din 20.07.2021 **E-mail: urbanism@primariaroman.ro**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
„ÎN VEDEREA RIDICĂRII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME ≤P+2 ETAJE”

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de dl. Radu-Constantin Samson- Viceprimarul municipiului Roman, am constatat că acesta îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunitatii prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman pct.”Apostoleanca”și pct. Cărămidăriei, zonă delimitata de drumul de exploatare la SUD, strada Caramidariei la Vest, strada Ocnitei la Est, suprafața totală reglementata este de 8.874 mp., se propune amenajarea unui cartier de locuințe, sistematizare verticală și lotizare teren.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 40% și CUT 0,9, nu se va depăși aliniamentul la strada Cărămidărie, strada propusă pe drumul de exploatație, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei.

Din punct de vedere urbanistic s-a urmărit folosirea eficientă și echilibrată a terenului, valorificarea potențialului existent în directă corelare cu cadrul natural și construit și asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Acest proiect a fost supus consultării publice, atât prin afișare pe site-ul primăriei și la amplasamente, cât și prin organizarea unei ședințe de dezbatere publică în data de 02.07.2021.

De asemenea, în ședința Comisiei tehnice de urbanism din 02.07.2021, s-a analizat acest proiect, concluziile fiind înscrise în avizul emis de arhitectul șef. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 02.07.2021 **aceasta a avizat favorabil** Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

PROIECT

<u>Din punct de vedere al legalitatii</u> sunt incidente urmatoarele dispozitii legale:

- art. 2, alin. 2 şi ale art. 13 şi 15 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- art. 25, art. 56, alin. 1 și 3, precum și cele ale anexei 1 la Legea nr. 350/2001R privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- prevederile legii 52/2003 privind transparenta decizională.

Fata de cele prezentate mai sus consideram proiectul ca legal si oportun.

Arhitect şef,

PROIECT